

16. Münsteraner Verwalterkonferenz des 17./18.01.2019

Aktuelle Mietrechtsprechung und aktuelle Gesetzesänderung

von Rechtsanwalt und

Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht

Malte Monjé

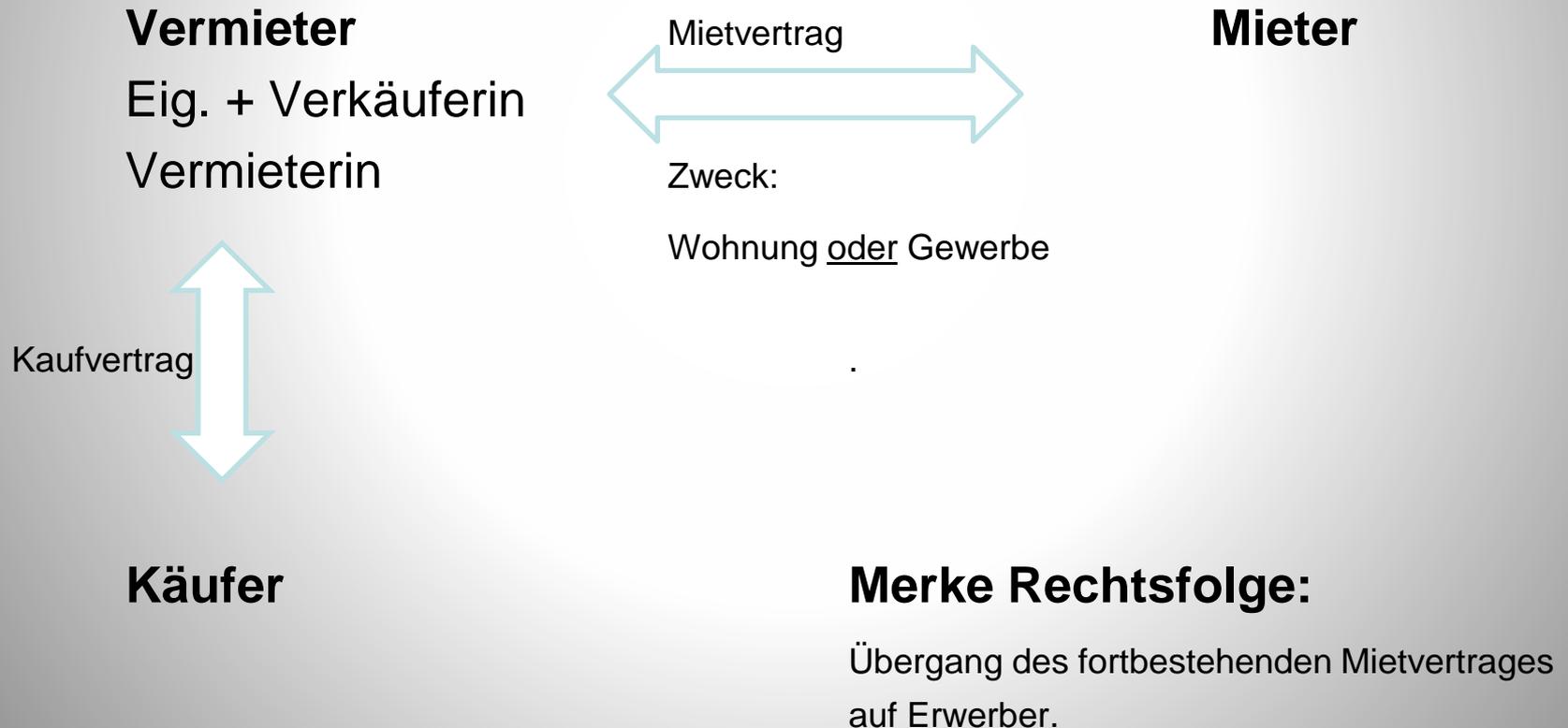
Wanderer und Partner Rechtsanwälte, Berlin

www.wir-wanderer.de

I. Themenbereich:

**Wohnraummietrecht, insbesondere die
wichtigsten Entscheidungen des
VIII. Zivilsenats des BGH aus 2018**

Urteil des BGH vom 17.01.2018 Einleitungsfrage zu § 566 BGB:



Urteil des BGH vom 17.01.2018 Einleitungsfrage zu § 546 II BGB:



1. Räumungsanspruch richtet sich gegen Mieter und Untermieter.
2. Das Recht des Untermieters geht nicht weiter, als jenes des Hauptmieters.

Urteil des BGH vom 17.01.2018

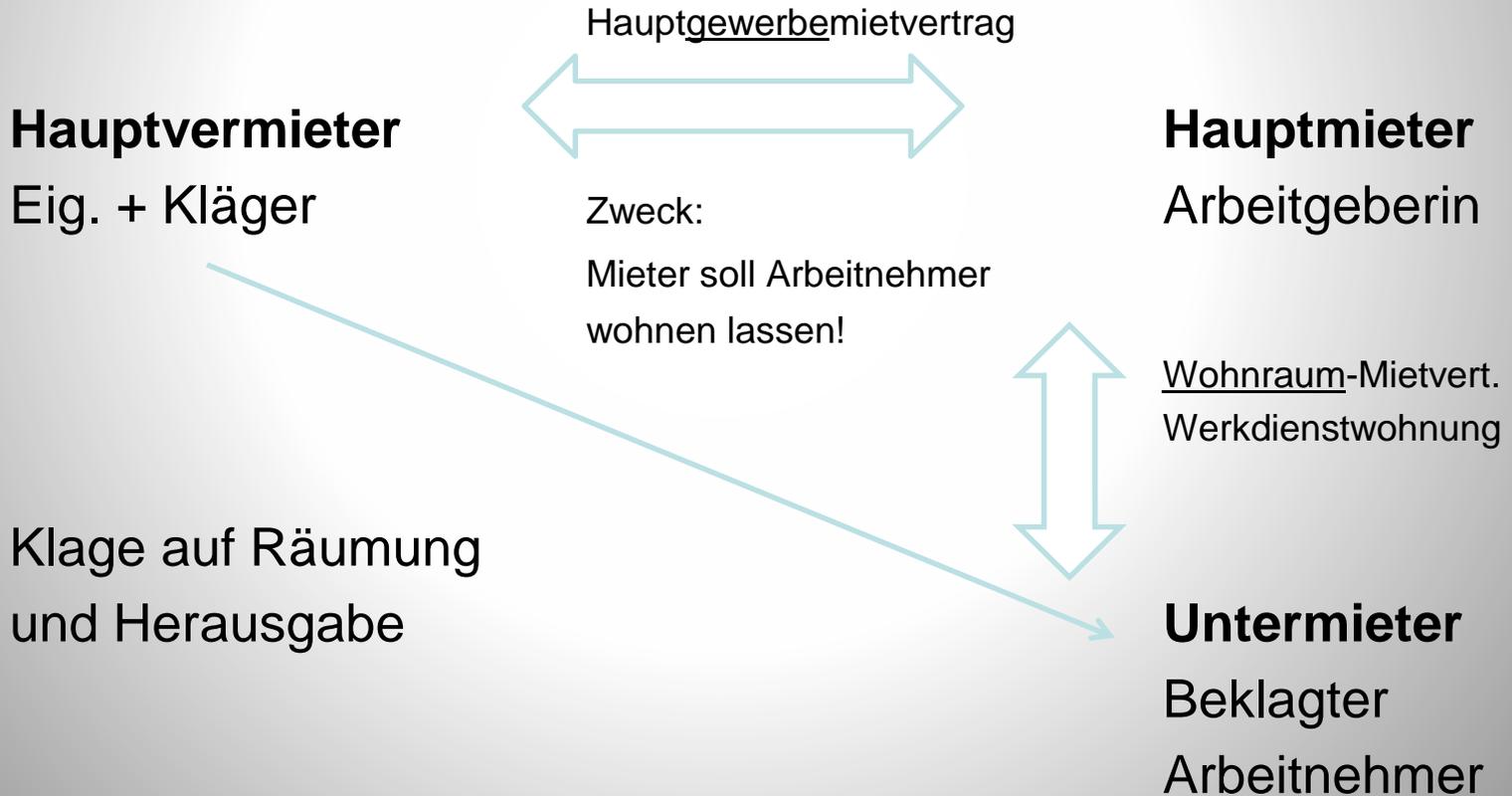
Einleitungsfragen:

- a) Was versteht man unter einer gewerblichen Weitervermietung von Wohnraum (vgl. § 565 BGB)?

Antwort: Zumeist handelt es sich um Gewerbemietverhältnisse, deren Zweck darin besteht, dass der Mieter das Mietobjekt gewerblich an Dritte zum Wohnen überlasst.

- b) Was passiert mit dem Untermietvertrag, wenn der Hauptmietvertrag endet?

Urteil des BGH vom 17.01.2018 Sachverhaltsskizze:



Urteil des BGH vom 17.01.2018

Leitsatz:

Eine gewerbliche Weitervermietung, die eine geschäftsmäßige, auf Dauer gerichtete und mit der Absicht der Gewinnerzielung oder im eigenen wirtschaftlichen Interesse ausgeübte Vermietungstätigkeit voraussetzt, liegt auch dann vor, wenn der Zwischenvermieter die von ihm angemieteten Wohnungen an die Arbeitnehmer seines Gewerbebetriebes weitervermieten will, um diese an sich zu binden und sich Wettbewerbsvorteile gegenüber anderen Unternehmen zu verschaffen, die ihren Arbeitnehmern keine Werkwohnungen anbieten können; eine **Gewinnerzielungsabsicht aus der Vermietung selbst** ist nicht erforderlich (Bestätigung und Fortführung von BGH, Urteil vom 20. Januar 2016, VIII ZR 311/14, NJW 2016, 1086, Rn. 22).

Exkurs:

Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019

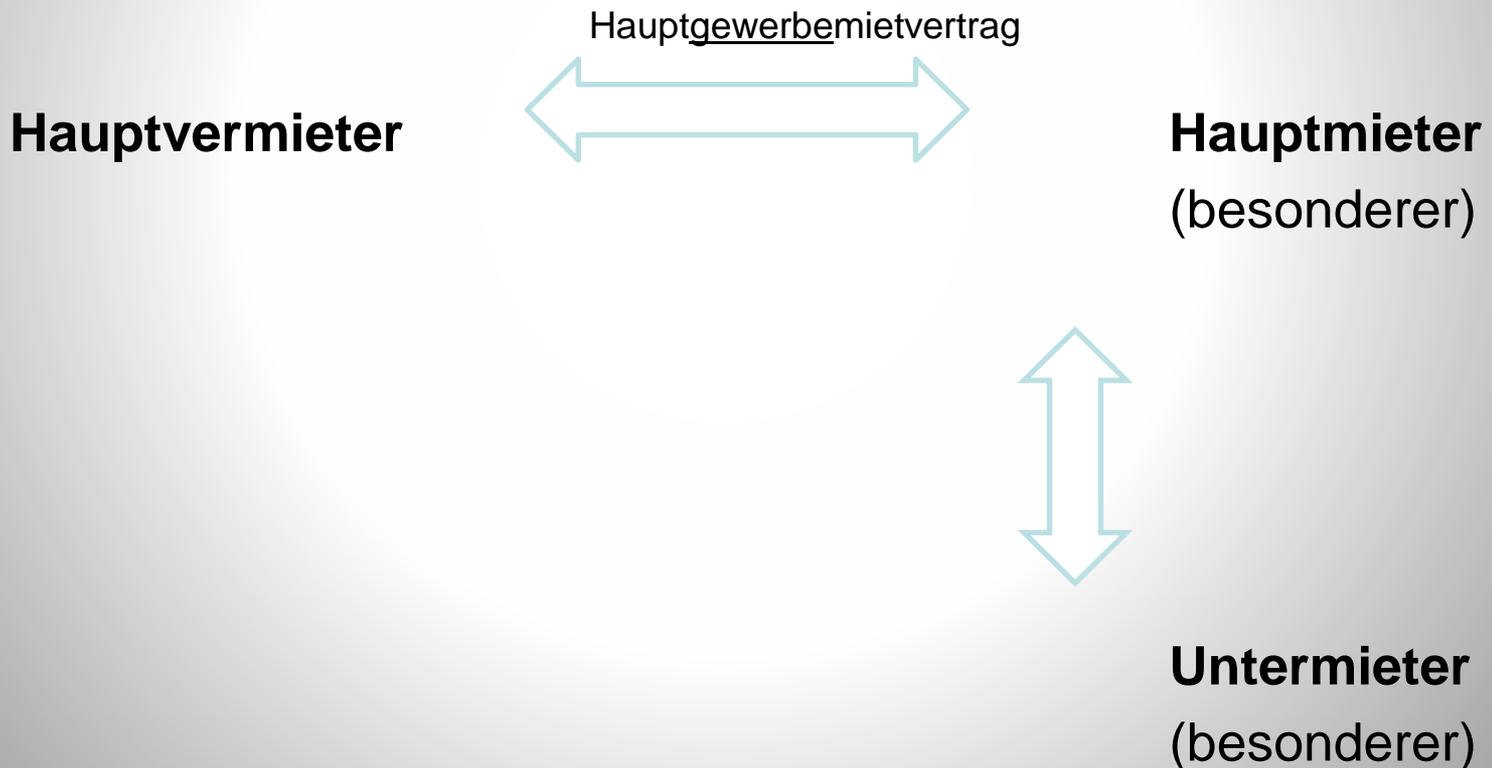
Achtung:

Der Gesetzgeber hat einen Teil der Verträge der gewerblichen Weitervermietung – sozusagen über Nacht - zum Gegenstand der Gesetzesänderung zum 1. Januar 2019 im Rahmen Mietrechtsanpassungsgesetzes – MietAnpG gemacht. Auf Initiative des Bundesrates gibt es einen neuen § 578 Abs. 3 BGB:

Mietet eine juristische Person des öffentlichen Rechts oder ein anerkannter privater Träger der Wohlfahrtspflege Räumlichkeiten an, um sie Personen mit dringendem Wohnbedarf zu Wohnzwecken zu überlassen (also ohne Gewinnerzielungsabsicht), gelten viele Regeln des Wohnraummietrechts für diese Gewerberaummietverträge. Etwa auch zur Mieterhöhung, Befristung und Kündigung!

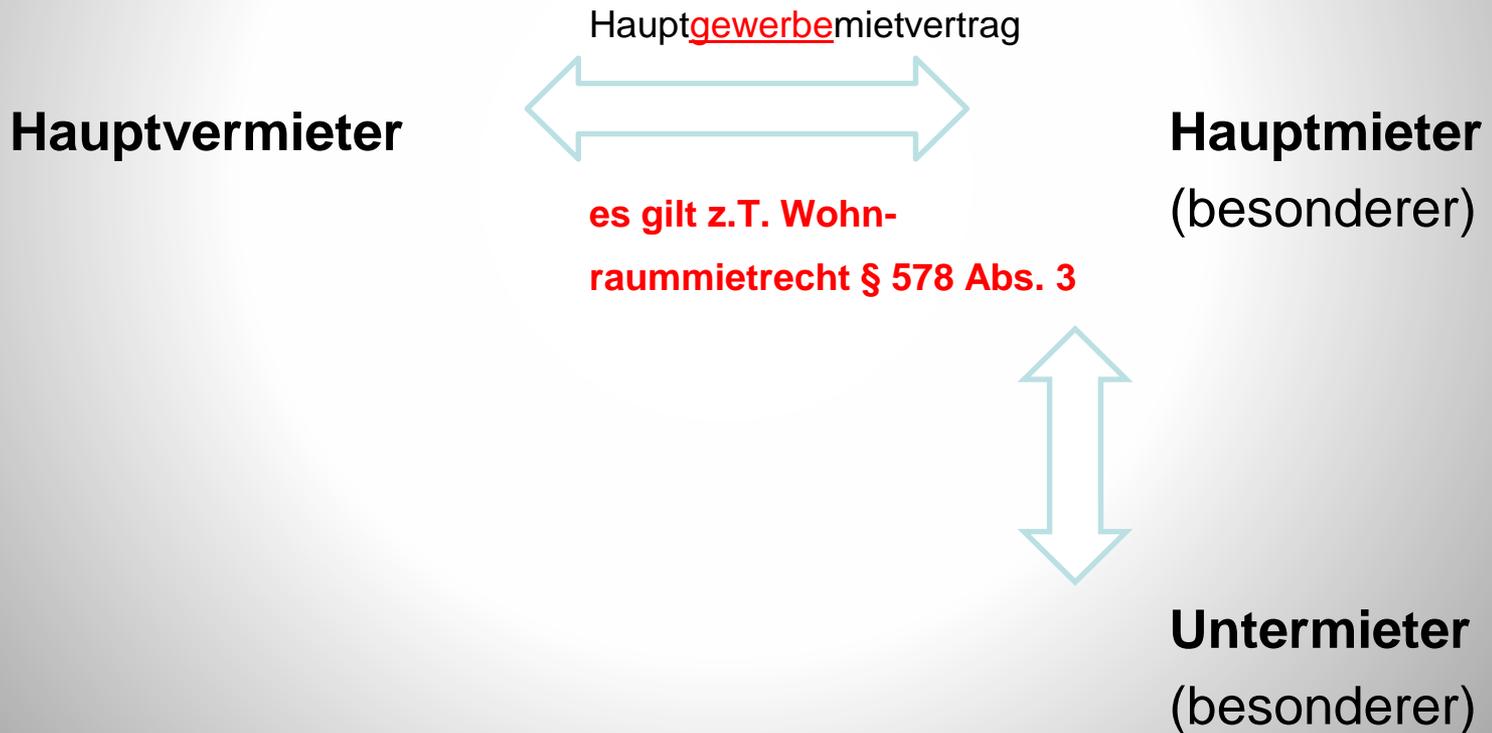
Exkurs:

Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019



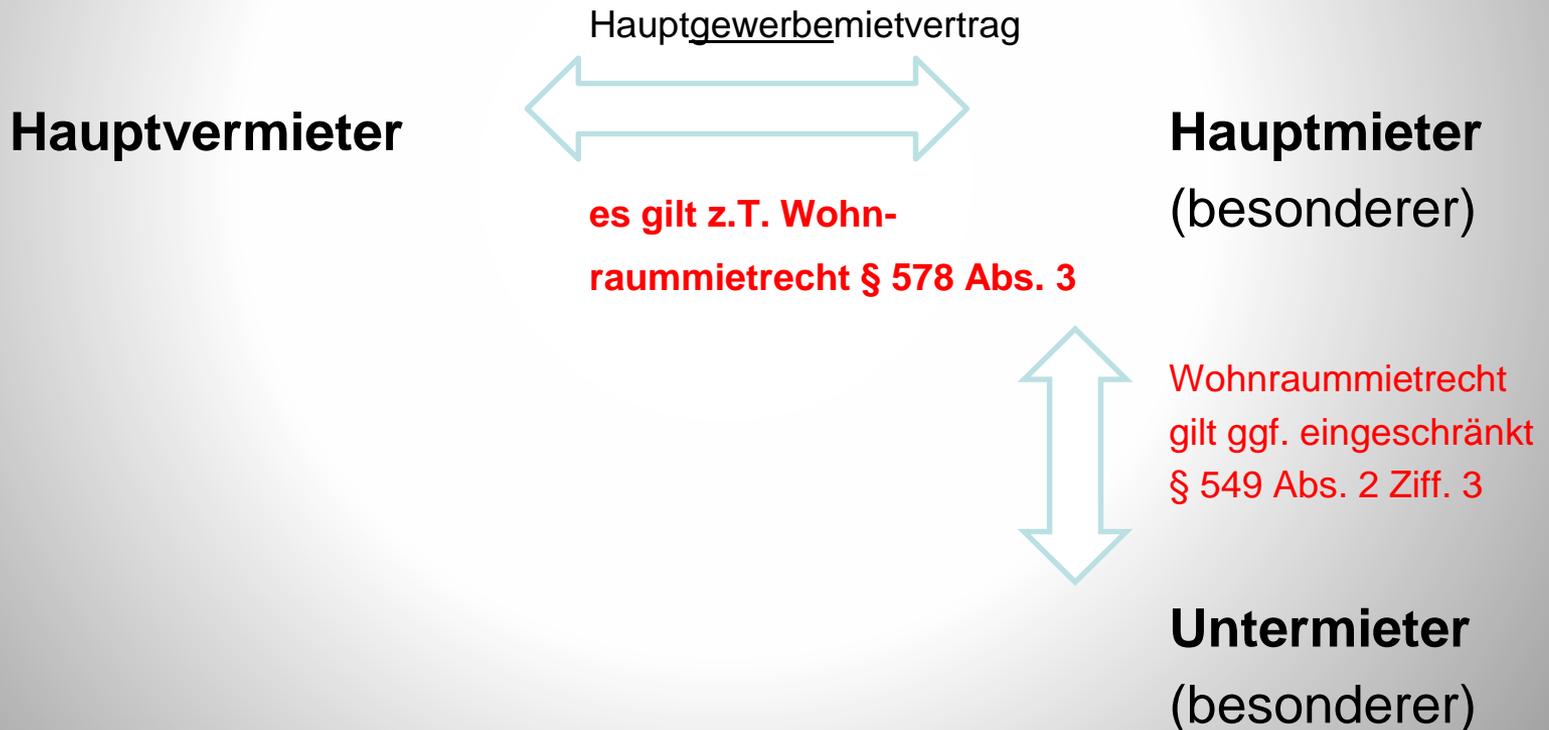
Exkurs:

Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019



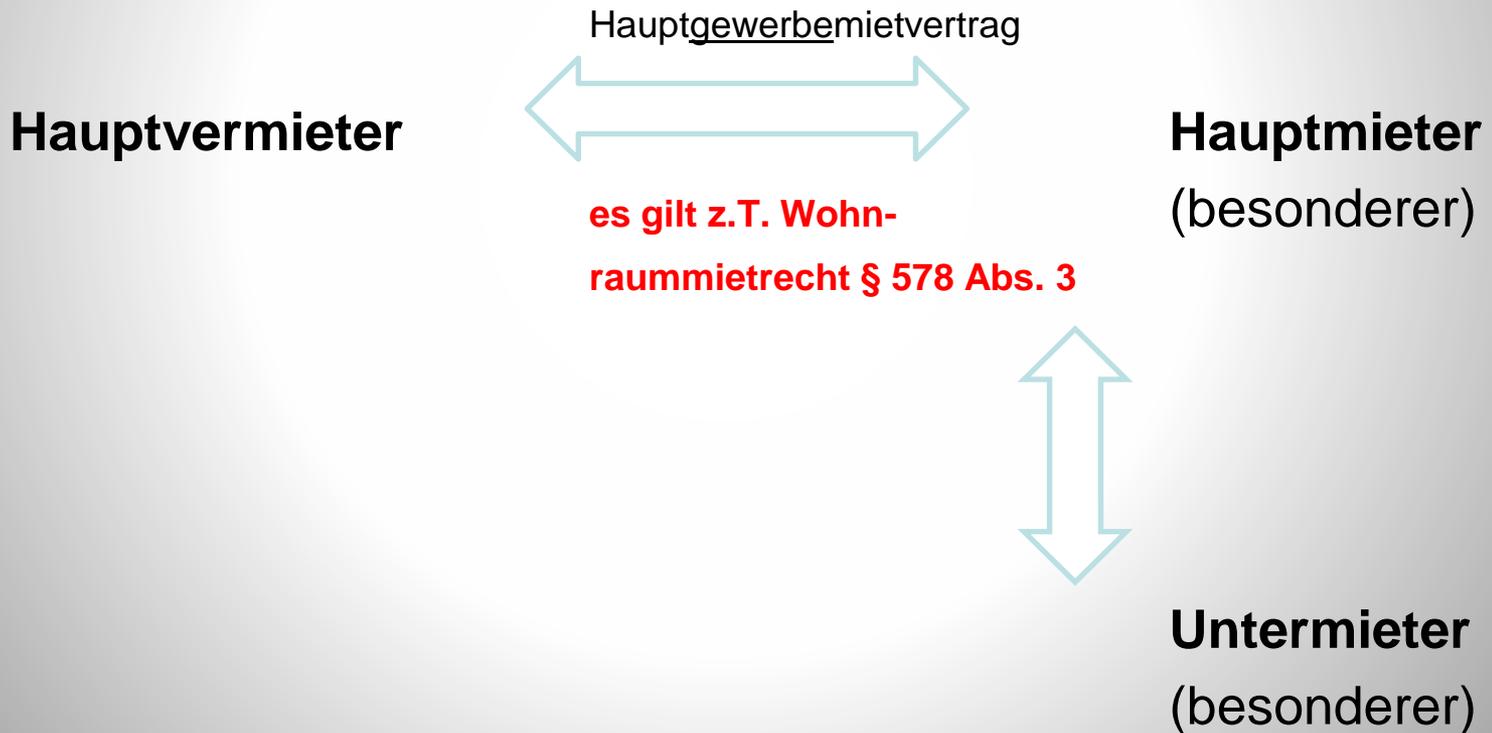
Exkurs:

Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019



Exkurs:

Mietrechtsanpassungsgesetz 01.01.2019



Sachverhalts- auszug I

Aus dem Sachverhalt:

Der Kläger nimmt die Beklagten auf Räumung und Herausgabe der streitgegenständlichen Wohnung in Anspruch. Die Beklagten verlangen widerklagend die Feststellung, dass der Kläger anstelle der Beklagten zu 1 seit dem 1. Juli 2015 als Vermieter in die Rechte und Pflichten des Mietvertrags mit den Beklagten zu 2 und 3 als Mietern der streitgegenständlichen Wohnung eingetreten ist.

Die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 mietete in den 1960er und 1970er Jahren in großem Umfang Wohnungen in Frankfurt am Main an, um diese ihren Arbeitnehmern als Werkwohnungen zur Verfügung zu stellen. Die Rechtsvorgängerin des Klägers, der dies bekannt war, vermietete im Jahr 1965 die streitgegenständliche Wohnung an die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1, die die Wohnung im Jahr 1971 an ihren Arbeitnehmer, den Beklagten zu 2, und dessen Ehefrau, die Beklagte zu 3, weitervermietete.

Die Konditionen des Haupt- und des Untermietvertrags waren jeweils gleich und entsprachen marktüblichen Bedingungen. Mieterhöhungen und Erhöhungen von Betriebskosten wurden in beiden Verträgen in gleicher Weise geltend gemacht. Die Korrespondenz erfolgte teilweise unmittelbar zwischen der Rechtsvorgängerin des Klägers als Vermieterin und den Beklagten zu 2 und 3 als Endmietern.

Sachverhalts- auszug II

Aus dem Sachverhalt BGH VIII ZR 241/16:

Der Beklagte zu 2 ist aufgrund eines Sozialplans der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 berechtigt, die Wohnung auch nach Beendigung seines Arbeitsverhältnisses im Jahr 1994 als Pensionär zu bewohnen. Der Kläger, der durch den Kauf der Liegenschaft Eigentümer der streitgegenständlichen Wohnung geworden ist, kündigte mit Schreiben vom 9. Dezember 2014 gegenüber der Beklagten zu 1 den Hauptmietvertrag zum 30. Juni 2015 und forderte die Beklagten zu 2 und 3 als Untermieter zur Räumung und Herausgabe der Wohnung auf.

§ 565 Gewerbliche Weitervermietung

- (1) Soll der Mieter nach dem Mietvertrag den gemieteten Wohnraum **gewerblich einem Dritten zu Wohnzwecken** weitervermieten, so tritt der Vermieter bei der Beendigung des Mietverhältnisses in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis zwischen dem Mieter und dem Dritten ein. Schließt der Vermieter erneut einen Mietvertrag zur gewerblichen Weitervermietung ab, so tritt der Mieter anstelle der bisherigen Vertragspartei in die Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis mit dem Dritten ein.
- (2) Die §§ 566a bis 566e gelten entsprechend.
- (3) Eine zum Nachteil des Dritten abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Aus den Entscheidungsgründen:

Zwar hat die Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 die von ihr angemieteten Wohnungen, so auch die streitgegenständliche Wohnung, - anders als bei der gewerblichen Zwischenvermietung im klassischen Sinne - nicht mit der Absicht der Gewinnerzielung (aus der Vermietung selbst) an ihre Arbeitnehmer weitervermietet. Dies hindert jedoch nicht die Feststellung einer im eigenen wirtschaftlichen Interesse der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 ausgeübten Vermietungstätigkeit.

Nach seinem Regelungszweck gilt § 565 Abs. 1 Satz 1 BGB hiernach für solche Sachverhalte, die dadurch gekennzeichnet sind, dass der Eigentümer einen Zwischenmieter einschaltet, der die Wohnung zu Wohnzwecken weitervermieten soll und **hiermit eigene wirtschaftliche Interessen verfolgt** (Senatsurteil vom 20. Januar 2016 - VIII ZR 311/14, aaO).

Die Anmietung und Weitervermietung der Wohnungen diene hier damit der Unterstützung der Geschäftsinteressen der Rechtsvorgängerin der Beklagten zu 1 und der Förderung ihres Geschäftsbetriebs und somit ihren eigenen wirtschaftlichen Interessen. Sie diene nicht etwa gemeinnützigen, karitativen oder ähnlichen sozialen Zwecken. Ein dem Senatsurteil vom 20. Januar 2016 (VIII ZR 311/14, aaO Rn. 34 ff.; vgl. BayObLG, NJW-RR 1996, 73, 75) vergleichbarer Sachverhalt einer Zwischenvermietung liegt ersichtlich nicht vor.

Urteil des BGH vom 31.01.2018

Einleitungsfragen z. Thema Anspruch auf Untervermietung:

- a) Ist ein Mieter zur Untervermietung seiner (gesamten) Wohnung ohne die Einwilligung des Vermieters berechtigt?
- b) Unter welchen Umständen hat ein Mieter einen Grund zur teilweisen Gebrauchsüberlassung seiner Wohnung?
- c) Was droht einem Vermieter, bei einer unrechtmäßigen Versagung der Gestattung zur teilweisen Untervermietung?

Urteil des BGH vom 31.01.2018

Leitsatz 2:

2a. Bereits der Wunsch, nach dem Auszug eines bisherigen Wohngenossen, nicht allein zu leben, kann ein nach Abschluss des Mietvertrags entstandenes berechtigtes Interesse an der Überlassung eines Teils des Wohnraums an einer Untervermietung begründen. Entsprechendes gilt bei einer aufgrund einer nachträglichen Entwicklung entstandenen Absicht, Mietaufwendungen teilweise durch eine Untervermietung zu decken.

2b. Für die Beurteilung der Frage, ob das berechtigte Interesse nach Abschluss des Mietvertrags entstanden ist, kommt es auch bei einem nach § 563 Abs. 1, 2 BGB erfolgten Eintritt eines Mieters auf den Zeitpunkt des Abschlusses des ursprünglichen Mietvertrags an.

§ 540 Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Der Mieter ist ohne die Erlaubnis des Vermieters nicht berechtigt, den Gebrauch der Mietsache einem Dritten zu überlassen, insbesondere sie weiter zu vermieten. 2Verweigert der Vermieter die Erlaubnis, so kann der Mieter das Mietverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist kündigen, sofern nicht in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt.
- (2) Überlässt der Mieter den Gebrauch einem Dritten, so hat er ein dem Dritten bei dem Gebrauch zur Last fallendes Verschulden zu vertreten, auch wenn der Vermieter die Erlaubnis zur Überlassung erteilt hat.

§ 553 BGB Gestattung der Gebrauchsüberlassung an Dritte

- (1) Entsteht für den Mieter nach Abschluss des Mietvertrags ein berechtigtes Interesse, einen Teil des Wohnraums einem Dritten zum Gebrauch zu überlassen, so kann er von dem Vermieter die Erlaubnis hierzu verlangen. Dies gilt nicht, wenn in der Person des Dritten ein wichtiger Grund vorliegt, der Wohnraum übermäßig belegt würde oder dem Vermieter die Überlassung aus sonstigen Gründen nicht zugemutet werden kann.
- (2) Ist dem Vermieter die Überlassung nur bei einer angemessenen Erhöhung der Miete zuzumuten, so kann er die Erlaubnis davon abhängig machen, dass der Mieter sich mit einer solchen Erhöhung einverstanden erklärt.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Sachverhalts- auszug 1

Aus dem Sachverhalt BGH VIII ZR 105/17 :

Die im Mai 2015 verstorbene Lebensgefährtin des Klägers war Mieterin einer Dreizimmerwohnung des Beklagten. Sie bewohnte die Wohnung mit dem Kläger und ihrer inzwischen volljährigen Tochter. Die Tochter der bisherigen Mieterin zog nach dem Tod ihrer Mutter aus der Wohnung aus. Als Reaktion auf ein Räumungsverlangen des Beklagten teilte der sich in einem Ausbildungsverhältnis befindliche Kläger mit, er sei in seiner Eigenschaft als Lebensgefährte in das Mietverhältnis eingetreten, während die inzwischen volljährige Tochter der verstorbenen Mieterin "*von ihrem Eintrittsrecht keinen Gebrauch mache*".

Daraufhin kündigte der Beklagte mit Schreiben vom 26. Juni 2015 das Mietverhältnis gemäß § 563 Abs. 4 BGB unter Berufung auf einen in der Person des Klägers liegenden wichtigen Grund zum 30. September 2015. Zur Begründung führte er aus, durch das vom Kläger bezogene Ausbildungsgehalt, zu dessen Höhe sich das Kündigungsschreiben allerdings nicht verhält, seien die monatlich zu entrichtende Miete nebst Nebenkostenvorauszahlung auf Dauer nicht zu leisten. Der Kläger widersprach der Kündigung, wobei er angab, ohne weiteres in der Lage zu sein, die Miete und Nebenkostenvorauszahlungen entrichten zu können.

Sachverhalts- auszug 2

Aus dem Sachverhalt:

Mit weiterem Schreiben vom 6. Oktober 2015 verlangte er die Zustimmung des Beklagten zu einer Untervermietung des bisherigen Kinderzimmers beginnend ab 1. November 2015. Dabei teilte er unter Angabe des Namens und der Adresse eines bei demselben Unternehmen wie der Kläger tätigen Arbeitskollegen mit, er wolle diesem einen Teil der Wohnung nach dem Auszug der Tochter seiner verstorbenen Lebensgefährtin überlassen. Der Arbeitskollege befinde sich - wie der Kläger - im zweiten Ausbildungsjahr und beziehe ein Gehalt in gleicher Höhe.

Die geplante Untervermietung dieses Zimmers hätte zugleich den Vorteil, dass sich der Arbeitskollege an der Miete und den Nebenkosten sowie an den Fahrtkosten zur Arbeitsstelle beteiligen würde. Der Beklagte verweigerte die begehrte Zustimmung und widersprach der Fortsetzung des Mietverhältnisses.

Entscheidungs- gründe 1

Aus den Entscheidungsgründen:

Das Berufungsgericht hat nicht bedacht, dass mit dem Tod der ursprünglichen Mieterin zunächst sowohl deren Tochter (§ 563 Abs. 2 Satz 1 BGB) als auch der Kläger (§ 563 Abs. 2 Satz 4 BGB aF) als gleichrangig Berechtigte (vgl. Palandt/Weidenkaff, BGB, 77. Aufl., § 563 Rn. 18; Staudinger/Rolfs, BGB, Neubearb. 2018, § 563 Rn. 37; Erman/Lützenkirchen, BGB, 15. Aufl., § 563 Rn. 12-14; Schmidt-Futterer/Streyll, Mietrecht, 13. Aufl., § 563 BGB Rn. 26) in das Mietverhältnis eingetreten sind.

Der Eintritt der Tochter gilt nur dann als nicht erfolgt, wenn sie rechtzeitig vor Ablauf der Monatsfrist des § 563 Abs. 3 Satz 1 BGB oder - falls sie bei Fristbeginn, also bei Kenntniserlangung von dem Ableben ihrer Mutter, noch minderjährig gewesen sein sollte - innerhalb eines Monats nach dem Eintritt ihrer Volljährigkeit (§ 563 Abs. 3 Satz 2 BGB, § 210 Abs. 1 Satz 2 BGB analog) beziehungsweise von dem Zeitpunkt an, an dem ihr etwa vorhandener gesetzlicher Vertreter von dem Tod der Mieterin Kenntnis erlangt hat (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 58, 60; MünchKommBGB/Häublein, 7. Aufl., § 563 Rn. 24), dem Vermieter gegenüber erklärt haben sollte, dass sie das Mietverhältnis nicht fortsetzen wolle. In diesem Fall wäre der Kläger Alleinmieter geworden (§ 563 Abs. 3 Satz 3 BGB).

Entscheidungs- gründe 2

Aus den Entscheidungsgründen:

Die Annahme des Berufungsgerichts, die von dem Beklagten ausgesprochene Kündigung, habe das Mietverhältnis wirksam beendet, ist aber vor allem auch deswegen rechtsfehlerhaft, weil die von ihm bejahte "gefährdet erscheinende Zahlungsfähigkeit" des Klägers zum Zeitpunkt des Zugangs der Kündigungserklärung die Anforderungen an einen wichtigen Grund in der Person des Klägers im Sinne des § 563 Abs. 4 BGB nicht erfüllte. Dies gilt unabhängig davon, ob das Mietverhältnis mit dem Kläger und der Tochter der verstorbenen Mieterin fortgesetzt wurde oder nur mit dem Kläger allein.

Die auf einer drohenden finanziellen Leistungsunfähigkeit oder gefährdet erscheinenden finanziellen Leistungsfähigkeit des/der eingetretenen Mieter(s) gestützte Unzumutbarkeit der Fortsetzung des Mietverhältnisses für den Vermieter muss daher auf konkreten Anhaltspunkten und objektiven Umständen beruhen (vgl. hierzu Schmidt-Futterer/Streyll, aaO; NK-BGB/Hinz, aaO Rn. 44; Sternel, aaO), die nicht bloß die Erwartung rechtfertigen (so aber etwa Schmidt-Futterer/Streyll, aaO mwN), sondern vielmehr den zuverlässigen Schluss zulassen, dass fällige Mietzahlungen alsbald ausbleiben werden. Solche Anhaltspunkte fehlen dann, wenn Geldquellen vorhanden sind, die die Erbringung der Mietzahlungen sicherstellen, wie dies etwa bei staatlichen Hilfen (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, aaO Rn. 69; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO; BeckOGK-BGB/Wendtland, Stand 1. Januar 2018, § 563 Rn. 47; Kossmann, aaO; Sternel, aaO), sonstigen Einkünften (z. B. Untermietzahlungen; Unterstützung Verwandter; Nebentätigkeitsvergütungen) oder vorhandenem Vermögen der Fall ist.

Entscheidungs- gründe 2

Aus den Entscheidungsgründen:

b) Das vom Kläger geltend gemachte berechnete Interesse ist - wie von § 553 Abs. 1 BGB vorausgesetzt - auch nach Abschluss des Mietvertrags entstanden. Mit dieser zeitlichen Einschränkung soll verhindert werden, dass der Mieter, der einen - zumindest latent - vorhandenen Wunsch zur Überlassung eines Teils des Wohnraums mit Dritten bei Vertragsabschluss verschweigt, die durch den Vertrag gesetzten Grenzen des vertragsgemäßen Gebrauchs unter Berufung auf eine zu gestattende Untervermietung unterläuft (Staudinger/V. Emmerich, aaO, § 553 Rn. 5; Schmidt-Futterer/Blank, aaO Rn. 11; jurisPK-BGB/Schur, aaO Rn. 9; vgl. auch Senatsbeschluss [Rechtsentscheid] vom 3. Oktober 1984 - VIII AZR 2/84, aaO, S. 221 f. [zu § 549 Abs. 2 BGB aF]).

Gemessen an diesem Regelungszweck kommt es auch bei einer gesetzlich angeordneten Fortsetzung des Mietverhältnisses nach § 563 Abs. 1, 2 BGB auf den Zeitpunkt des Abschlusses des Mietvertrags und nicht auf den Zeitpunkt des Eintritts des neuen Mieters an. Der nach § 563 Abs. 1, 2 BGB Eintretende tritt ohne sein Zutun in vollem Umfang in die Rechtsstellung des ursprünglichen Mieters ein; die sich daraus ergebenden Rechte (auch ein Anspruch aus § 553 Abs. 1 BGB) und Pflichten gehen ohne Änderung auf den Eintretenden über (vgl. Schmidt-Futterer/Streyll, aaO, § 563 BGB Rn. 54; Blank in Blank/Börstinghaus, aaO, § 563 Rn. 22).

Urteil des BGH vom 07.02.2018

Einleitungsfragen:

Betriebskosten:

- a) Hat ein Mieter zur Prüfung des Gesamtverbrauchswertes auch ein Recht zur Einsichtnahme in die Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjektes?

- b) Welche Rechtsfolge zieht es nach sich, wenn einem Mieter sein Belegeinsichtsrecht verwehrt wird?

Urteil des BGH vom 07.02.2018

Leitsätze:

1. Ein Mieter kann im Rahmen der bei einer Betriebskostenabrechnung geschuldeten Belegvorlage vom Vermieter auch die Einsichtnahme in die von diesem erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts beanspruchen, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen. Der Darlegung eines besonderen Interesses an dieser Belegeinsicht bedarf es nicht.
2. Ein Mieter ist [nicht amtliche Ergänzung: nach Treu und Glauben] zur Leistung von Betriebskostennachzahlungen nicht verpflichtet, solange und soweit der Vermieter einem berechtigten Verlangen nach Belegvorlage nicht nachgekommen ist.

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 07.02.2018 Entscheidungsgründe (Teil 1):

Die genannte Herangehensweise des Berufungsgerichts hat ihm deshalb - was der Senat auch ohne ausdrückliche Revisionsrüge nachzuprüfen hat (vgl. BGH, Urteile vom 6. Oktober 1998 - VI ZR 239/97, NJW 1999, 860 unter II 3 a; vom 11. Juli 2007 - VIII ZR 110/06, WM 2007, 2024 Rn. 14) - **den Blick dafür verstellt, dass bei einer Nachforderung von Betriebskosten, die der Mieter bei entsprechender Vereinbarung mit den dafür bestehenden Aufteilungsmaßstäben nach (formell) ordnungsgemäß erteilter Jahresabrechnung zu tragen hat (§ 556 Abs. 1, 3, § 556a Abs. 1 BGB, §§ 6 ff. HeizkostenV), die Darlegungs- und Beweislast für die inhaltliche Richtigkeit der erhobenen Forderung, also für die richtige Erfassung, Zusammenstellung und Verteilung der angefallenen Betriebskosten auf die einzelnen Mieter, bei der Klägerin als Vermieterin liegt** (vgl. Senatsurteile vom 20. Februar 2008 - VIII ZR 27/07, NJW 2008, 1801 Rn. 28; vom 28. Mai 2008 - VIII ZR 261/07, NJW 2008, 2260 Rn. 15; vom 17. November 2010 - VIII ZR 112/10, NJW 2011, 598 Rn. 13; vom 22. Oktober 2014 - VIII ZR 41/14, NJW 2015, 475 Rn.16).

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 07.02.2018 Entscheidungsgründe (Teil 2):

Umstände, die geeignet wären, eine tatsächliche Vermutung für die Richtigkeit zumindest einzelner Abrechnungskriterien zu begründen, und den Beklagten insoweit die Führung des Gegenbeweises abverlangen würden (vgl. Senatsurteil vom 17. November 2010 - VIII ZR 112/10, aaO), sind weder vorgetragen noch sonst ersichtlich. Insbesondere steht weder eine Eichung der verwendeten Wärmezähler fest noch hat das Berufungsgericht nähere Feststellungen zur Ordnungsmäßigkeit der Ablesungen in den einzelnen Wohnungen getroffen oder sich sonst mit der Schlüssigkeit einer daran anknüpfenden Kostenverteilung innerhalb des gesamten Heizkreises befasst.

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 07.02.2018 Entscheidungsgründe (Teil 3):

Es entspricht allgemeiner Auffassung im mietrechtlichen Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung, dass ein Mieter in diesem Zusammenhang auch die Einsichtnahme in die vom Vermieter erhobenen Einzelverbrauchsdaten anderer Nutzer eines gemeinsam versorgten Mietobjekts hinsichtlich der Heizkosten beanspruchen kann, um sich etwa Klarheit zu verschaffen, ob bei einer - wie im Streitfall - verbrauchsabhängigen Abrechnung der Gesamtverbrauchswert mit der Summe der Verbrauchsdaten der anderen Wohnungen übereinstimmt, ob deren Werte zutreffend sind oder ob sonst Bedenken gegen die Richtigkeit der Kostenverteilung bestehen (z.B. Staudinger/Artz, BGB, Neubearb. 2018, § 556 Rn. 112; Schmidt-Futterer/Langenberg, Mietrecht, 13. Aufl., § 556 BGB Rn. 481; Harsch, WuM 2015, 399, 400 f.; jeweils mwN). **Diese Auffassung trifft zu.**

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 07.02.2018 Entscheidungsgründe (Teil 4):

Nach der Rechtsprechung des Senats führt allein schon die Übermittlung einer - wie im Streitfall - (formell) ordnungsgemäßen Abrechnung an den Mieter die Fälligkeit des sich hieraus ergebenden Nachforderungs- oder Guthabensaldos gemäß § 271 Abs. 1 BGB herbei, ohne dass es für den Fälligkeitszeitpunkt noch zusätzlich darauf ankommt, ob nach Erteilung der Abrechnung zunächst eine angemessene Frist zu ihrer Überprüfung durch den Mieter verstrichen ist (Senatsurteile vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, NJW 2006, 1419 Rn. 20; vom 28. April 2010 - VIII ZR 263/09, NJW 2010, 1965 Rn. 8; jeweils mwN).

Ebenso ist geklärt, dass der Mieter gegenüber einer Nachforderung des Vermieters ein Zurückbehaltungsrecht nach § 273 Abs. 1 BGB geltend machen kann, solange der Vermieter ihm keine Überprüfung der Abrechnung ermöglicht (Senatsurteil vom 8. März 2006 - VIII ZR 78/05, aaO Rn. 21; Senatsbeschluss vom 22. November 2011 - VIII ZR 38/11, aaO; jeweils mwN).

Urteil des BGH vom 21.02.2018

Leitsätze:

1. Ein Vermieter und Grundstückseigentümer, dem die Gemeinde nicht als Anlieger die allgemeine Räum- und Streupflicht übertragen hat, ist regelmäßig nicht aus dem Mietvertrag gemäß § 535 Abs. 1 BGB verpflichtet, auch über die Grundstücksgrenze hinaus Teile des öffentlichen Gehwegs zu räumen und zu streuen.

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 21.02.2018 Entscheidungsgründe (Teil 1):

Vorliegend ist der Kläger indes nicht auf dem Grundstück, sondern auf dem öffentlichen Gehweg gestürzt. Die dem Vermieter einer Wohnung gegenüber seinen Mietern obliegende Verkehrssicherungspflicht beschränkt sich jedoch grundsätzlich auf den Bereich des Grundstücks des Vermieters (vgl. Schmidt-Futterer/Eisenschmid, Mietrecht, 13. Aufl., § 535 BGB Rn. 139; RGZ 165, 155, 159). Entsprechendes gilt für die allgemeine Verkehrssicherungspflicht des Eigentümers, sofern die Räum- und Streupflicht für den öffentlichen Gehweg von der Gemeinde nicht auf die Eigentümer (Anlieger) übertragen worden ist. Insoweit hat das Berufungsgericht aber rechtsfehlerfrei festgestellt, dass die Verkehrssicherungspflicht für den öffentlichen Gehweg vor dem Anwesen hier allein bei der Streithelferin und nicht bei der insoweit vom Winterdienst befreiten Beklagten lag.

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 21.02.2018 **Entscheidungsgründe (Teil 2):**

Die Revision verkennt im Übrigen, dass der Winterdienst auf öffentlichen Gehwegen sich nach der höchstrichterlichen Rechtsprechung nicht uneingeschränkt danach auszurichten hat, jedwede Gefahr des Ausgleitens für Fußgänger unter allen Umständen völlig auszuschließen. Die Erwartung, bei winterlichen Witterungsverhältnissen ordnungsgemäß geräumte oder gestreute Wege vorzufinden, enthebt den Fußgänger nicht der eigenen Verpflichtung, sorgfältiger als sonst seines Weges zu gehen (BGH, Urteil vom 9. Oktober 2003 - III ZR 8/03, NJW 2003, 3622 unter 4 c aa). Bezüglich des erforderlichen Umfangs des Winterdienstes sind neben der Art und Wichtigkeit des Verkehrsweges und der Gefährlichkeit und Stärke des Verkehrs auch Gesichtspunkte der Zumutbarkeit für die Sicherungspflichtigen zu berücksichtigen (BGH, Urteile vom 23. Juli 2015 - III ZR 86/15, VersR 2016, 63 Rn. 10; vom 12. Juni 2012 - VI ZR 138/11, NJW 2012, 2727 Rn. 10 mwN).

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 21.02.2018 Entscheidungsgründe (Teil 3):

So ist es bei Gehwegen von der Rechtsprechung seit jeher als ausreichend erachtet worden, einen Streifen von 1 bis 1,20 m zu räumen, sofern nicht besondere Gefahrenstellen oder stark frequentierte Stellen wie Haltestellen und Bahnhöfe betroffen sind (vgl. zum Ganzen nur BGH, Urteile vom 13. Juli 1967 - III ZR 165/66, VersR 1967, 981 unter II 1 b; vom 27. Januar 1987 - VI ZR 114/86, NJW 1987, 2671 unter II 2 a; vom 9. Oktober 2003 - III ZR 8/03, aaO; OLG Nürnberg, NJW-RR 2002, 23; vgl. ferner BGH, Urteil vom 22. November 1965 - III ZR 32/65, NJW 1966, 202, 203). **Insbesondere ist es regelmäßig nicht erforderlich, den Gehweg bis zum Gehwegrand (und damit bis zur Grenze des sich daran anschließenden Grundstücks) zu räumen (vgl. OLG Nürnberg, aaO).**

Hieraus ergibt sich, dass ein Fußgänger im Einzelfall auch eine kurze Distanz auf einem nicht geräumten Teil des Gehwegs zurücklegen muss (vgl. BGH, Urteil vom 22. November 1965 - III ZR 32/65, aaO; siehe auch BayObLG VersR 1991, 666, 667). **Lässt er hierbei nicht die von ihm zu verlangende Sorgfalt walten, verwirklicht sich insoweit sein allgemeines Lebensrisiko** (vgl. BGH, Urteil vom 16. Mai 2006 - VI ZR 189/05, NJW 2006, 2326 Rn. 7 f. [zum Austausch eines Glasausschnitts einer Zimmertür]; vgl. auch Senatsurteil vom 15. Oktober 2008 - VIII ZR 321/07, aaO Rn. 18 [zur Inspektion von Elektroleitungen]).

Urteil des BGH vom 30.05.2018

Einleitungsfragen:

Auf welchen drei unterschiedlichen Bereichen des Mietrechts können Flächenabweichungen (Differenz zwischen Angabe im Mietvertrag und tatsächlicher Fläche) besondere Bedeutung erlangen:

	2004 ff	2015 ff.
Minderung	VIII ZR 133/03	???
Mieterhöhung	VIII ZR 205/08	VIII ZR 266/14
Betriebskosten	VIII ZR 261/06	VIII ZR 220/17

Urteil des BGH vom 30.05.2018 Leitsatz zu § 556a BGB:

Sofern und soweit Betriebskosten nach gesetzlichen Vorgaben (vgl. etwa § 556a Abs. 1 BGB, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) ganz oder teilweise nach Wohnflächenanteilen umgelegt werden, ist für die Abrechnung im Allgemeinen der jeweilige Anteil der tatsächlichen Wohnfläche der betroffenen Wohnung an der in der Wirtschaftseinheit tatsächlich vorhandenen Gesamtwohnfläche maßgebend (insoweit Aufgabe von BGH, Urteil vom 31. Oktober 2007, VIII ZR 261/06, NJW 2008, 142 Rn. 19).

Aus dem Sachverhalt :

Die Beklagten sind Mieter einer im Erdgeschoss eines Mehrfamilienhauses gelegenen Wohnung der Klägerin in Köln. In dem mit der Rechtsvorgängerin der Klägerin geschlossenen Mietvertrag heißt es in § 1 zur Wohnfläche: "Die Wohnfläche ist mit 74,59 m² vereinbart". Nach dem Erwerb der Wohnung durch die Klägerin stellte sich diese Angabe als unzutreffend heraus; die wahre (beheizte) Wohnfläche beträgt 78,22 qm.

Die Klägerin rechnete die Heizkosten für die Wirtschaftsjahre 2013 und 2014 unter Zugrundelegung der tatsächlichen Quadratmeterzahl der beheizten Wohnfläche ab; diese Berechnungen ergeben jeweils Guthaben in Höhe von 296,06 € (für das Wirtschaftsjahr 2014) sowie in Höhe von 554,09 € (für das Wirtschaftsjahr 2015) zugunsten der Beklagten.

Die Beklagten errechneten ihrerseits auf der Grundlage der mietvertraglich vereinbarten (geringeren) Wohnfläche weitere Guthaben in Höhe von 26,55 € (für 2013) sowie in Höhe von 15,91 € (für 2014). Die genannten Beträge behielten die Beklagten bei den Mietzahlungen für die Monate Mai 2015 und Dezember 2015 ein und überwiesen entsprechend weniger Miete an die Klägerin.

Mit der Klage nimmt die Klägerin die Beklagten auf Zahlung von 42,46 € nebst Zinsen in Anspruch.

§ 556a Abrechnungsmaßstab für Betriebskosten

- (1) Haben die Vertragsparteien nichts anderes vereinbart, sind die Betriebskosten vorbehaltlich anderweitiger Vorschriften nach dem Anteil der Wohnfläche umzulegen. Betriebskosten, die von einem erfassten Verbrauch oder einer erfassten Verursachung durch die Mieter abhängen, sind nach einem Maßstab umzulegen, der dem unterschiedlichen Verbrauch oder der unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt.
- (2) Haben die Vertragsparteien etwas anderes vereinbart, kann der Vermieter durch Erklärung in Textform bestimmen, dass die Betriebskosten zukünftig abweichend von der getroffenen Vereinbarung ganz oder teilweise nach einem Maßstab umgelegt werden dürfen, der dem erfassten unterschiedlichen Verbrauch oder der erfassten unterschiedlichen Verursachung Rechnung trägt. Die Erklärung ist nur vor Beginn eines Abrechnungszeitraums zulässig. Sind die Kosten bislang in der Miete enthalten, so ist diese entsprechend herabzusetzen.
- (3) Eine zum Nachteil des Mieters von Absatz 2 abweichende Vereinbarung ist unwirksam.

Aus den Entscheidungsgründen :

Entgegen der Auffassung der Revision sind indes auch Betriebskosten, sofern und soweit sie nach Wohnfläche abzurechnen sind, und zu denen bei eröffnetem Anwendungsbereich (§ 1 HeizkostenV) - jedenfalls zu einem bestimmten Prozentsatz (§ 6 Abs. 1 Satz 1, § 7 Abs. 1 HeizkostenV) - auch Heizkosten zählen, nach den tatsächlichen Gegebenheiten und nicht nach den von subjektiven Vorstellungen geprägten Parteivereinbarungen zur Wohnfläche abzurechnen. Soweit der Senat früher Abweichungen bis zu 10 % von der vereinbarten zu der tatsächlichen Wohnfläche auch im Rahmen einer Betriebskostenabrechnung als unbeachtlich angesehen hat (Senatsurteil vom 31. Oktober 2007 - VIII ZR 261/06, aaO), hält er daran nicht mehr fest.

Auch wenn bei der Umlage von Betriebskosten absolute Verteilungsgerechtigkeit nicht zu erreichen sein mag und eine solche auch vom Gesetz nicht verlangt wird (vgl. hierzu Senatsurteile vom 10. Dezember 2014 - VIII ZR 9/14, NJW-RR 2015, 437 Rn. 29; vom 6. Oktober 2010 - VIII ZR 183/09, NJW 2010, 3645 Rn. 17), erfordert eine in der gebotenen Gesamtschau angemessene und nach allen Seiten hin interessengerechte Verteilung von Betriebskosten doch jedenfalls grundsätzlich, dass objektiv entstandene und für eine geschlossene Wirtschaftseinheit (im Streitfall: für mehrere Wohnungen in einem Mehrfamilienhaus) einheitlich erfasste Betriebskosten (hier: Heizkosten) nach einem objektiven Abrechnungsmaßstab umgelegt werden, der gleichermaßen für alle zur Wirtschaftseinheit zählenden Nutzer gilt. Damit scheidet im Allgemeinen subjektive Vorstellungen einzelner Mietvertragsparteien zur Wohnungsgröße, die ihren Ausdruck in einer Beschaffenheitsvereinbarung zur Wohnfläche gefunden haben, schon von vornherein als tauglicher Abrechnungsmaßstab aus.

Urteil des BGH vom 22.08.2018

Einleitungsfragen:

1. Worin besteht der Unterschied zwischen einer formularvertraglichen Vereinbarung und einer individualvertraglichen Vereinbarung?
2. Bei welcher Maßgabe ist es auch weiterhin formularvertraglich möglich, die Verpflichtung zur Durchführung von Schönheitsreparaturen auf den Mieter zu übertragen.
3. Wie wirkt es sich aus, wenn sich ein Mieter bei Beginn seiner Mietverhältnisse gegenüber dem Vermieter verpflichtet, dessen unterlassene Schönheitsreparaturen auszuführen? Hat er das Objekt dann in einem dem Gesamteindruck einer renovierten Wohnung entsprechenden Zustand übernommen?

Urteil des BGH vom 22.08.2018

Leitsätze:

Im Falle einer dem Mieter unrenoviert oder renovierungsbedürftig überlassenen Wohnung hält die formularvertragliche Überwälzung der nach der gesetzlichen Regelung (§ 535 Abs. 1 Satz 2 BGB) den Vermieter treffenden Verpflichtung zur Vornahme laufender Schönheitsreparaturen der Inhaltskontrolle am Maßstab des § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB nicht stand, sofern der Vermieter dem Mieter keinen angemessenen Ausgleich gewährt, der ihn so stellt, als habe der Vermieter ihm eine renovierte Wohnung überlassen (Bestätigung von BGH, Urteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14, BGHZ 204, 302 Rn. 15, 35).

Eine allein zwischen dem bisherigen und dem neuen Mieter getroffene Renovierungsvereinbarung vermag - mit Rücksicht darauf, dass die Wirkungen eines Schuldverhältnisses grundsätzlich auf die daran beteiligten Parteien beschränkt sind - daran nichts zu ändern.

Urteil des BGH vom 22.08.2018 Sachverhalt (1. Teil):

Der Beklagte war von Januar 2009 bis Ende Februar 2014 Mieter einer Wohnung der Klägerin, die ihm bei Mietbeginn in nicht renoviertem Zustand und mit Gebrauchsspuren der Vormieterin übergeben worden war. Der von der Klägerin verwendete Formularmietvertrag sah vor, dass die Schönheitsreparaturen dem Mieter oblagen.

Am Ende der Mietzeit führte der Beklagte Schönheitsreparaturen durch, die die Klägerin als mangelhaft ansah und deshalb durch einen Malerbetrieb zu Kosten von 799,89 € nacharbeiten ließ. Wegen dieses Betrages begehrt die Klägerin – unter Verrechnung anderer zwischen den Parteien geltend gemachten Forderungen – Schadensersatz wegen nicht beziehungsweise mangelhaft durchgeführter Schönheitsreparaturen.

Der Beklagte hat sich auf die Rechtsprechung des Senats (vgl. etwa Senatsurteil vom 18. März 2015 - VIII ZR 185/14; Pressemitteilung Nr. 39/2015) berufen, wonach eine Formulklausel, die dem Mieter einer unrenoviert oder renovierungsbedürftig übergebenen Wohnung die Schönheitsreparaturen ohne angemessenen Ausgleich auferlegt, gemäß § 307 Abs. 1 Satz 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB unwirksam ist.

Urteil des BGH vom 22.08.2018 Sachverhalt (2. Teil):

Die Klägerin meint, diese Rechtsprechung könne hier mit Rücksicht auf die zwischen dem Beklagten und der Vormieterin im Jahr 2008 getroffene „Renovierungsvereinbarung“ keine Anwendung finden. In dieser Vereinbarung hatte der Beklagte von der Vormieterin einige Gegenstände übernommen, an sie eine Zahlung von 390 € geleistet **und sich zur Übernahme der erforderlichen Schönheitsreparaturen bereit erklärt.**

Die Klage hat in den Vorinstanzen Erfolg gehabt. Das Berufungsgericht seine Entscheidung auf die Erwägung gestützt, angesichts der Vereinbarung zwischen dem Beklagten und der Vormieterin sei es interessengerecht, den Beklagten so zu behandeln, als habe ihm die Klägerin die Mietsache im renovierten Zustand übergeben. In diesem Fall sei die Übertragung der (nach dem gesetzlichen Leitbild in § 535 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Vermieter obliegenden) Schönheitsreparaturen auf den Mieter nicht unangemessen.

Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Beklagte (unter anderem) sein Klageabweisungsbegehren weiter.

Entscheidungs- gründe

Urteil des BGH vom 22.08.2018

Entscheidungsgründe:

Das Berufungsgericht verkennt insoweit, dass die in einem Schuldverhältnis gewährten Rechte ebenso wie die dort übernommenen Pflichten - von Ausnahmen wie zum Beispiel §§ 328, 566 BGB abgesehen - grundsätzlich relativ sind, das heißt, sie sind in ihren Wirkungen auf die an dem jeweiligen Schuldverhältnis beteiligten Parteien beschränkt (MünchKommBGB/Ernst, 7. Aufl., Einl. § 241 Rn. 18; Staudinger/Olzen, BGB, Neubearb. 2015, § 241 Rn. 299).

Deshalb kann das Bestehen einer Renovierungsvereinbarung des Vormieters mit dem neuen Mieter grundsätzlich keinen Einfluss auf die Wirksamkeit der in dem Mietvertrag zwischen Vermieter und neuem Mieter enthaltenen Verpflichtungen - hier der Vornahmeklausel - haben, insbesondere dergestalt, dass der Vermieter so gestellt werden könnte, als hätte er dem neuen Mieter eine renovierte Wohnung übergeben.

Urteile des BGH vom 19.09.2018 Einleitungsfragen:

- Ab welcher Rückstandshöhe kommt eine fristlose Kündigung eines Mietverhältnisses nach § 543 II BGB in Betracht?
- Bis wann und wie oft kann ein Mieter die Wirkungen einer fristlosen Kündigung heilen (vgl. § 569 III Ziff. 2 BGB)?
- Warum kündigt ein Vermieter bei Zahlungsverzug auch stets ordentlich?

Leitsatz 1

Urteile des BGH vom 19.09.2018

Leitsatz 1:

Durch § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB hat der Gesetzgeber die gesetzliche Fiktion geschaffen, dass im Falle einer rechtzeitigen Schonfristzahlung oder Verpflichtungserklärung einer öffentlichen Stelle die zuvor durch eine wirksam erklärte fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) bewirkte Beendigung des Mietverhältnisses rückwirkend als nicht eingetreten gilt. Bei Vorliegen der Voraussetzungen des § 569 Abs. 3 Nr. 2 Satz 1 BGB entfallen damit nicht nur für die Zukunft die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Räumungs- und Herausgabeansprüche, sondern das Mietverhältnis ist als ununterbrochen fortstehend zu behandeln.

Urteile des BGH vom 19.09.2018

Leitsatz 2:

Ein Vermieter, der eine fristlose Kündigung eines Wohnraummietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 BGB) hilfsweise oder vorsorglich mit einer ordentlichen Kündigung (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1 BGB) verknüpft, bringt bei der gebotenen Auslegung seiner Erklärungen zum Ausdruck, dass die ordentliche Kündigung in allen Fällen Wirkung entfalten soll, in denen die zunächst angestrebte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses aufgrund einer - entweder schon bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen oder nachträglich gemäß § 543 Abs. 2 Satz 3 BGB (unverzügliche Aufrechnung durch den Mieter) oder gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB (Schonfristzahlung oder behördliche Verpflichtung) rückwirkend eingetretenen - Unwirksamkeit der fristlosen Kündigung fehlgeschlagen ist.

Urteile des BGH vom 19.09.2018

Anmerkungen:

1. “Der doppelte Rittberger des deutschen Mietrechts“, am 18.1.2018 erfunden von Ra Carsten Küttner anlässlich der damaligen Besprechung der Vorgängerentscheidungen des LG Berlin im Rahmen der 15. Münsteraner Verwalterkonferenz ist nicht notwendig.
2. Der Gesetzgeber hat dieses Thema nicht zum Gegenstand der Gesetzesänderung zum 1. Januar 2019 im Rahmen Mietrechtsanpassungsgesetzes – MietAnpG gemacht.

Urteile des BGH vom 19.09.2018 Sachverhalt (Teil 1):

In beiden Verfahren hatten die Beklagten, Mieter von Wohnungen in Berlin, jeweils die von ihnen geschuldeten Mieten in zwei aufeinander folgenden Monaten nicht entrichtet. Hierauf haben die jeweiligen Kläger als Vermieter die fristlose und zugleich hilfsweise die fristgerechte Kündigung des Mietverhältnisses wegen Zahlungsverzugs erklärt. In beiden Fällen beglichen die Beklagten nach Zugang der Kündigung die aufgelaufenen Zahlungsrückstände.

Das Berufungsgericht hat die jeweils von den Vermietern erhobenen Räumungsklagen abgewiesen. Zwar seien die Vermieter aufgrund der gemäß § 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB wirksamen außerordentlichen fristlosen Kündigungen zunächst berechtigt gewesen, die Räumung und Herausgabe der betreffenden Mietwohnungen zu verlangen. Diese Ansprüche seien jedoch wegen des jeweils noch vor Klageerhebung erfolgten vollständigen Ausgleichs der Zahlungsrückstände nach Maßgabe der Vorschrift des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB nachträglich erloschen (sog. Schonfristzahlung).

Urteile des BGH vom 19.09.2018 Sachverhalt (Teil 2):

Die daneben - von den Amtsgerichten in beiden Verfahren noch als wirksam erachteten - hilfsweise erklärten ordentlichen Kündigungen (§ 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 1, § 573c BGB) gingen demgegenüber "ins Leere", weil das jeweilige Mietverhältnis bereits durch den Zugang der wirksam ausgesprochenen außerordentlichen fristlosen Kündigung ein sofortiges Ende gefunden habe. Die rechtzeitig erfolgte Schonfristzahlung gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB habe zwar dazu geführt, dass die durch die fristlose Kündigung ausgelösten Herausgabe- und Räumungsansprüche erloschen seien. Es bleibe aber gleichwohl dabei, dass im Zeitraum zwischen Zugang der Kündigungserklärung und Eingang der Schonfristzahlung ein Mietverhältnis, welches noch ordentlich unter Einhaltung einer Kündigungsfrist hätte gekündigt werden können, aufgrund der Gestaltungswirkung der fristlosen Kündigung nicht mehr bestanden habe. Mit den – vom Berufungsgericht zugelassenen – Revisionen verfolgten die Kläger ihre Räumungsklagen jeweils weiter.

Urteile des BGH vom 19.09.2018 Entscheidung aus PM (Teil 1):

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat klargestellt, dass auch eine hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung wegen Zahlungsverzugs zur Beendigung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der gesetzlichen Kündigungsfrist führen kann, wenn die durch den Vermieter unter Berufung auf denselben Sachverhalt vorrangig erklärte und zunächst auch wirksame fristlose Kündigung durch eine vom Mieter nach Zugang der Kündigungserklärung vorgenommene Schonfristzahlung nachträglich unwirksam wird. Von diesem Verständnis ist der Senat – ebenso wie die Instanzrechtsprechung – stets ausgegangen.

Urteile des BGH vom 19.09.2018 Entscheidung aus PM (Teil 2):

Ein vom Mieter herbeigeführter Ausgleich der Rückstände gemäß § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB lässt die durch eine außerordentliche fristlose Kündigung wegen Zahlungsverzugs (§ 543 Abs. 2 Satz 1 Nr. 3 Buchst. a BGB) mit ihrem Zugang herbeigeführte sofortige Beendigung des Mietverhältnisses nachträglich rückwirkend entfallen. Die Regelung des § 569 Abs. 3 Nr. 2 BGB beschränkt sich entgegen der Auffassung des Berufungsgerichts nicht darauf, lediglich Ansprüche auf Räumung und Herausgabe der Mietsache nachträglich zum Erlöschen zu bringen. Vielmehr hat der Gesetzgeber gewährleisten wollen, dass die wirksam ausgeübte fristlose Kündigung unter den dort genannten Voraussetzungen trotz ihrer Gestaltungswirkung rückwirkend als unwirksam gilt und der Mietvertrag fortgesetzt wird.

In einer solchen Situation kommt eine gleichzeitig mit einer fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs hilfsweise ausgesprochene ordentliche Kündigung zur Geltung. Denn ein Vermieter, der neben einer fristlosen Kündigung hilfsweise oder vorsorglich eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses wegen eines aufgelaufenen Zahlungsrückstands ausspricht, erklärt diese nicht nur für den Fall einer bereits bei Zugang des Kündigungsschreibens gegebenen Unwirksamkeit der vorrangig erfolgten fristlosen Kündigung.

Urteil des BGH vom 17.10.2018

Leitsätze:

1. Stimmt der Mieter einer Wohnung einer vom Vermieter verlangten Anpassung der Miete an die ortsübliche Vergleichsmiete zu (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB), so steht dem Mieter ein Recht, die erklärte Zustimmung nach Maßgabe der Bestimmungen über das Widerrufsrecht bei im Fernabsatz geschlossenen Verbraucherverträgen zu widerrufen (§ 312 Abs. 1, § 312c Abs. 1, § 312g Abs. 1, § 355 Abs. 1 BGB), nicht zu.

2. Ein für den Fernabsatz organisiertes Vertriebs- und Dienstleistungssystem im Sinne von § 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB ist nicht schon dann zu verneinen, wenn der Unternehmer zum Abschluss des Vertrages keinen vorgefertigten Standard- oder Serienbrief verwendet, sondern ein individuelles Anschreiben.

§ 312 BGB Anwendungsbereich

(1) Die Vorschriften [...] sind nur auf Verbraucherverträge [...] anzuwenden, die eine entgeltliche Leistung des Unternehmers zum Gegenstand haben.

[...]

(3) Auf Verträge über [...] sind von den Vorschriften [...] nur folgende anzuwenden:

1. die Definitionen der außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträge und der Fernabsatzverträge nach den §§ 312b und 312c,

[...]

7. § 312g über das Widerrufsrecht.

(4) 1Auf Verträge über die Vermietung von Wohnraum sind von den Vorschriften [...] nur die in Absatz 3 Nummer 1 bis 7 genannten Bestimmungen anzuwenden. [...]

§ 312c BGB Fernabsatzverträge

- (1) Fernabsatzverträge sind Verträge, bei denen der Unternehmer oder eine in seinem Namen oder Auftrag handelnde Person und der Verbraucher für die Vertragsverhandlungen und den Vertragsschluss **ausschließlich Fernkommunikationsmittel** verwenden, es sei denn, dass der Vertragsschluss nicht im Rahmen eines **für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems** erfolgt.

§ 312g BGB Widerrufsrecht

- (1) Dem Verbraucher steht bei außerhalb von Geschäftsräumen geschlossenen Verträgen und bei Fernabsatzverträgen ein Widerrufsrecht gemäß § 355 zu.
[...]

§ 355 BGB Widerrufsrecht bei Verbraucherverträgen

- (1) 1Wird einem Verbraucher durch Gesetz ein Widerrufsrecht nach dieser Vorschrift eingeräumt, so sind der Verbraucher und der Unternehmer an ihre auf den Abschluss des Vertrags gerichteten Willenserklärungen nicht mehr gebunden, wenn der Verbraucher seine Willenserklärung fristgerecht widerrufen hat.

Urteile des BGH vom 17.10.2018 Sachverhalt (Teil 1):

Der Kläger ist Mieter einer Wohnung der Beklagten in Berlin. Im Juli 2015 forderte die Beklagte, eine Kommanditgesellschaft, vertreten durch die Hausverwaltung, den Kläger unter Bezugnahme auf den Berliner Mietspiegel brieflich auf, einer (näher erläuterten) Erhöhung der Netto-Kaltmiete von 807,87 € auf 929,15 € zuzustimmen. Dem kam der Kläger zwar zunächst nach, erklärte jedoch kurz darauf den Widerruf seiner Zustimmung. Anschließend entrichtete er von Oktober 2015 bis Juli 2016 die monatlich um 121,18 € erhöhte Miete lediglich unter Vorbehalt. Mit seiner Klage verlangt er die Rückzahlung der für diese zehn Monate entrichteten Erhöhungsbeträge von insgesamt 1.211,80 € sowie die Feststellung, dass sich die Netto-Kaltmiete der von ihm gemieteten Wohnung nicht erhöht habe.

Urteile des BGH vom 17.10.2018 Sachverhalt (Teil 2):

Die Klage hat in den Vorinstanzen keinen Erfolg gehabt. Dabei ist das Berufungsgericht davon ausgegangen, dass im Grundsatz auch bei Zustimmungserklärungen des Mieters zu Mieterhöhungsverlangen (§ 558a Abs. 1, § 558b Abs. 1 BGB) ein fernabsatzrechtliches Widerrufsrecht des Verbrauchers bestehe. Im vorliegenden Fall fehle es jedoch an einem im Fernabsatz geschlossenen Verbrauchervertrag (§ 312c Abs. 1 BGB). Denn die Mieterhöhungsvereinbarung zwischen dem Kläger als Verbraucher und der Beklagten, die gewerblich Wohnungen vermiete, sei zwar unter ausschließlicher Verwendung von Fernkommunikationsmitteln (Brief), nicht jedoch *"im Rahmen eines für den Fernabsatz organisierten Vertriebs- oder Dienstleistungssystems"* (§ 312c Abs. 1 Halbs. 2 BGB) getroffen worden. Mit der vom Berufungsgericht zugelassenen Revision verfolgt der Kläger sein Klagebegehren weiter.

Entscheidungs- gründe PM

Urteile des BGH vom 17.10.2018 Entscheidung aus PM (Teil 1):

Der unter anderem für das Wohnraummietrecht zuständige VIII. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat die Revision zurückgewiesen und entschieden, dass - entgegen einer teilweise im Schrifttum vertretenen Auffassung - die gemäß § 558b Abs. 1 BGB erklärte Zustimmung des Mieters zu einem Mieterhöhungsverlangen des Vermieters nach § 558 Abs. 1, § 558a Abs. 1 BGB vom Anwendungsbereich des Verbraucherwiderrufs bei Fernabsatzverträgen nicht erfasst ist und dem Mieter ein dahingehendes Widerrufsrecht nicht zusteht.

Der Wortlaut des § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB erstreckt das Widerrufsrecht zwar auf "*Verträge über die Vermietung von Wohnraum*". Der Anwendungsbereich dieser Vorschrift jedoch ist dahingehend einschränkend auszulegen, dass ein Widerrufsrecht des Mieters bei einer Zustimmungserklärung zu einer vom Vermieter verlangten Erhöhung der Miete nach den §§ 558 ff. BGB nicht gegeben ist. Dies folgt aus dem Regelungszweck sowohl der Bestimmungen über die Mieterhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete (§§ 558 ff. BGB) als auch der Bestimmungen über das Widerrufsrecht des Verbrauchers bei Fernabsatzverträgen.

Entscheidungs- gründe PM

Urteile des BGH vom 17.10.2018

Aktenzeichen: VIII ZR 94/17

Entscheidung aus PM (Teil 2):

Denn mit dem in § 312 Abs. 4 Satz 1 BGB vorgesehenen Widerrufsrecht des Mieters einer Wohnung soll Fehlentscheidungen aufgrund der Gefahr psychischen Drucks sowie dem typischerweise bestehenden Informationsdefizit des Mieters begegnet werden. Dieser Zielsetzung des Gesetzes tragen bei Mieterhöhungen bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete die in den §§ 558 ff. BGB vorgesehenen Bestimmungen zum Schutz des Mieters bereits uneingeschränkt Rechnung. Gemäß § 558a Abs. 1 BGB ist das (in Textform zu erklärende) Mieterhöhungsverlangen vom Vermieter zu begründen. Damit soll dem Mieter die Möglichkeit gegeben werden, die sachliche Berechtigung des Erhöhungsverlangens zu überprüfen. Schon dadurch kann der Mieter seinen rechtsgeschäftlichen Willen ohne ein Informationsdefizit und außerhalb einer etwaigen Drucksituation bilden. Außerdem räumt das Gesetz dadurch, dass der Vermieter frühestens nach Ablauf des zweiten Kalendermonats nach Zugang des Mieterhöhungsverlangens auf Erteilung der Zustimmung klagen kann (§ 558b Abs. 2 BGB), dem Mieter eine angemessene Überlegungsfrist ein, innerhalb derer er sich entscheiden kann, ob und gegebenenfalls inwieweit er der Mieterhöhung zustimmt. Somit ist bereits durch die Bestimmungen der §§ 558 ff. BGB sichergestellt, dass der Sinn und Zweck der verbraucherschützenden Regelungen für Vertragsabschlüsse im Fernabsatz erfüllt ist.

Urteil des BGH vom 24.10.2018

Leitsatz:

Eine vom Mieter auf eigene (vom Vermieter auch nicht erstattete) Kosten in die Mietwohnung eingebaute (Küchen-)Einrichtung bleibt bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete auf Dauer unberücksichtigt. Entgegenstehende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien zum Nachteil des Mieters sind nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam. Dies gilt auch dann, wenn der Vermieter dem Mieter gestattet hat, eine in der Wohnung vorhandene Einrichtung zu entfernen und durch eine auf eigene Kosten angeschaffte Einrichtung zu ersetzen (Bestätigung und Fortführung der Senatsurteile vom 18. November 2015 - VIII ZR 266/14, BGHZ 208, 18 Rn. 10 ff. sowie vom 7. Juli 2010 - VIII ZR 315/09, NZM 2010, 735 Rn. 12 ff.).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen:

Denn die Kläger haben den Beklagten gestattet, diese (ältere) Einrichtung zu entfernen und auf eigene Kosten durch eine neue Einrichtung zu ersetzen. Dadurch entfiel die Gebrauchsgewährungs- und Instandhaltungspflicht der Kläger bezüglich der bisherigen, nunmehr aus der Wohnung entfernten Einbauküche, während - wie bereits ausgeführt - bezüglich der von der Beklagten neu angeschafften Einbauküche (Instandhaltungs- und Gebrauchsgewährungs-) Pflichten der Kläger nicht begründet wurden. Dementsprechend ist die Wohnung nach dem erfolgten Austausch nicht mehr vermierterseits mit einer Einbauküche ausgestattet und kann diese nunmehrige Mietereinrichtung auch nicht bei der Ermittlung des objektiven Wohnwerts zugunsten des Vermieters berücksichtigt werden.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen:

Ob die Parteien mit den Abreden über den Austausch der Einbauküche - wie das Berufungsgericht offenbar gemeint hat - eine hiervon abweichende Vereinbarung dahin treffen wollten, dass die Wohnung weiterhin vom Vermieter mit einer modernen Einbauküche ausgestattet und dies bei der Ermittlung der ortsüblichen Vergleichsmiete zugunsten des Vermieters zugrunde zu legen sei, bedarf keiner Entscheidung.

Denn im Rahmen von Mieterhöhungen nach § 558 BGB ist - wie bereits ausgeführt - an die objektiven Verhältnisse anzuknüpfen, so dass hiervon abweichende Vereinbarungen der Mietvertragsparteien für eine Mieterhöhung nach § 558 BGB ohne rechtliche Bedeutung sind. Die Mietvertragsparteien können nicht mit Wirkung für künftige Mieterhöhungen vereinbaren, dass die Wohnung (vermieterseits) mit einer Einrichtung versehen ist, die objektiv nicht vorhanden oder nicht vom Vermieter zur Verfügung gestellt, sondern vom Mieter auf eigene Kosten angeschafft ist. Eine solche Vereinbarung würde zum Nachteil des Mieters von den Bestimmungen des § 558 Abs. 1 bis 5 BGB abweichen und wäre daher nach § 558 Abs. 6 BGB unwirksam.

Urteil des BGH vom 14.11.2018

Leitsatz:

Bei der in einem Kaufvertrag des Vermieters über ein Hausgrundstück enthaltenen Vereinbarung, wonach der Mieter einer Wohnung des Hauses ein lebenslanges Wohnrecht haben und eine ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses durch den in den Mietvertrag eintretenden Erwerber ausgeschlossen sein soll, handelt es sich um einen (echten) Vertrag zugunsten Dritter (hier: des Mieters) gemäß § 328 BGB. Der Mieter erwirbt hierdurch unmittelbar das Recht, auf Lebenszeit von dem Käufer die Unterlassung einer ordentlichen Kündigung des Mietverhältnisses zu verlangen.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen:

Für den Fall, dass es sich bei den streitbefangenen Klauseln, wie die Revision geltend macht, aufgrund einer Verwendung seitens der Stadt Bochum in einer Vielzahl von Immobilienkaufverträgen für ähnliche Siedlungshäuser um von ihr vorformulierte Allgemeine Geschäftsbedingungen im Sinne des § 305 Abs. 1 Satz 1 BGB handelte, die der eigenen Auslegung und uneingeschränkten Überprüfung durch den Senat unterliegen (st. Rspr.; vgl. Senatsurteile vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, aaO Rn. 16; vom 29. Juni 2016 - VIII ZR 191/15, NJW 2016, 3015 Rn. 20; jeweils mwN), gilt nichts anderes. Auch in diesem Fall und unter Anwendung des hierfür geltenden Maßstabs der Auslegung nach dem objektiven Inhalt und typischen Sinn der Allgemeinen Geschäftsbedingungen, wie sie von verständigen und redlichen Vertragspartnern unter Abwägung der Interessen der normalerweise beteiligten Kreise verstanden werden (vgl. hierzu Senatsurteile vom 3. Dezember 2014 - VIII ZR 224/13, aaO; vom 6. Dezember 2017 - VIII ZR 246/16, NJW 2018, 1957 Rn. 32; jeweils mwN; st. Rspr.), wären die streitigen Klauseln dahin auszulegen, dass den Beklagten mit dem lebenslangen Wohnrecht ein Recht eingeräumt wird, das sie den Klägern unmittelbar entgegen halten können und das die ordentliche Kündigung des Mietverhältnisses ausschließt.

Urteile des BGH vom 05.12.2018

Leitsatz:

Wärmebrücken in den Außenwänden einer Mietwohnung und eine deshalb - bei unzureichender Lüftung und Heizung - bestehende Gefahr einer Schimmelpilzbildung sind, sofern die Vertragsparteien Vereinbarungen zur Beschaffenheit der Mietsache nicht getroffen haben, nicht als Sachmangel der Wohnung anzusehen, wenn dieser Zustand mit den zum Zeitpunkt der Errichtung des Gebäudes geltenden Bauvorschriften und technischen Normen in Einklang steht.

Welche Beheizung und Lüftung einer Wohnung dem Mieter zumutbar ist, kann nicht abstrakt-generell und unabhängig insbesondere von dem Alter und der Ausstattung des Gebäudes sowie dem Nutzungsverhalten des Mieters, sondern nur unter Berücksichtigung der Umstände des Einzelfalls bestimmt werden.

Aus dem Sachverhalt VIII ZR 271/17:

Der Kläger ist seit dem Jahr 1986 Mieter einer preisgebundenen Dreizimmerwohnung der Beklagten in einem 1971 errichteten Gebäude. Die Miete für die 73,35 qm große Wohnung belief sich zuletzt auf 620 € monatlich einschließlich einer Vorauszahlung auf die Nebenkosten. Der Kläger macht geltend, dass es in der Wohnung aufgrund von (Bau-)Mängeln zu einem erheblichen Schimmelpilzbefall gekommen sei. Er begehrt einen Kostenvorschuss in Höhe von 12.000 € nebst Zinsen für die Mängelbeseitigung durch Anbringung einer Innendämmung sowie - wegen des genannten Schimmelpilzbefalls und wegen einer "Schimmelpilzgefahr" aufgrund von Wärmebrücken in den Außenwänden - die Feststellung seiner Berechtigung, die Miete um 20 % zu mindern und 40 % der Miete, letzteres bis zu einem Betrag von 3.720 €, zurückzubehalten.

Aus dem Sachverhalt VIII ZR 67/18:

Die Kläger haben die Feststellung begehrt, dass sie seit Juni 2014 wegen der Feuchtigkeit des Kellers sowie wegen geometrischer Wärmebrücken in der Wohnung selbst und einer damit verbundenen "Schimmelpilzgefahr" zu einer Mietminderung in Höhe von insgesamt 15 % sowie zu einer Zurückbehaltung der Miete in Höhe von insgesamt 30 %, letzteres bis zu einem Betrag von 2.936,46 €, berechtigt sind.

II. Themenbereich:

**Gewerberaummietrecht, insbesondere
die wichtigsten Entscheidungen des
XII. Zivilsenats des BGH aus 2018**

Urteil des BGH vom 24.01.2018

Aktenzeichen: XII ZR 120/16

Einleitungsfragen:

- a) Was versteht man unter einem sog. Fortsetzungswiderspruch nach § 545 BGB?
- b) Was verbirgt sich hinter den Begriffen der Nutzungsentschädigung in Abgrenzung zum Kündigungsfolgeschaden?
- c) Kann ein Kündigungsfolgeschaden auch dann noch entstehen wenn ein sich ein auf bestimmte Zeit abgeschlossenen Gewerbemietverhältnis nach einer fristlosen Kündigung auf unbestimmte Zeit verlängert hat?
- d) Wer trägt bei einem Anspruch auf Zahlung eines Kündigungsfolgeschadens die Darlegungs- und Beweislast?

Urteil des BGH vom 24.01.2018

Aktenzeichen: XII ZR 120/16

Leitsätze 1 und 2:

a) Der die stillschweigende Verlängerung eines Mietverhältnisses nach Ablauf der Mietzeit hindernde Widerspruch kann konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. Eine konkludente Widerspruchserklärung muss den Willen, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen (im Anschluss an BGH Urteil vom 16. September 1987 VIII ZR 156/86

NJW-RR 1988, 76 und Senatsurteil vom 12. Juli 2006 XII ZR 178/03 NJW-RR 2006, 1385).

b) In einem Räumungsverlangen kann eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen (im Anschluss an Senatsurteil vom 12. Juli 2006 XII ZR 178/03 NJW-RR 2006,

1385).

Urteil des BGH vom 24.01.2018

Aktenzeichen: XII ZR 120/16

Leitsätze 3 bis 5:

- c) Nach einer außerordentlichen Vermieterkündigung eines befristeten Mietverhältnisses kann der Vermieter vom Mieter den Mietausfallschaden auch dann verlangen, wenn es gemäß § 545 BGB zu einer stillschweigenden unbefristeten Vertragsverlängerung kommt und der Mieter in der Folge seinerseits ordentlich kündigt.
- d) Zur Pflicht des Vermieters, den Schaden gering zu halten.
- e) Beim Mietausfall als Kündigungsfolgeschaden handelt es sich nicht um ein Entgelt im Sinne des § 1 Abs. 1 Nr. 1 UStG, so dass der Schadensersatz die Umsatzsteuer nicht umfasst (im Anschluss an Senatsurteil vom 23.

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 120/16 :

Die Klägerin begehrt als Vermieterin vom beklagten Mieter den Ersatz von entgangener Miete.

Zwischen den Parteien bestand seit Juli 2010 ein bis zum 30. Juni 2015 befristeter Mietvertrag über Räume. Als monatliche Nettokaltmiete waren 3.000 € vereinbart, die zuzüglich Umsatzsteuer zu zahlen war.

Mit Schreiben vom 28. Januar 2013 erklärte die Klägerin aufgrund von Mietrückständen des Beklagten in Höhe von zwei Monatsmieten die außerordentliche Kündigung mit folgendem Wortlaut:

"Die angemahnte Miete mit Betriebskosten und Umsatzsteuer für Januar 2013, sowie eine Miete lt Vollstreckungsauftrag sind immer noch nicht eingegangen! Wir sprechen nun das Vermieter Pfandrecht, mit allem in gebrauch befindlichen Gegenstände, aus und die fristlose Kündigung! Sie sollten uns die Räume in vertraglichen Zustand bis zum 30.01.2013 heraus geben!"

Unter dem 30. Januar 2013 schrieb die Klägerin dem Beklagten:

"In Verbindung mit dem Schreiben Ihres Rechtsanwaltes sollten Sie uns einen solventen Nachmieter vorstellen! Uns sollten Sie ein Vermietungsschild gestatten! Wie schon Ihrem Anwalt per Fax mitgeteilt haften Sie vertragsgemäß zur Zeit bis zum 30.06.2015!"

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 120/16 :

Mit Schreiben vom 4. Februar 2013, das inhaltlich dem ersten Schreiben entsprach, wiederholte die Klägerin die Kündigung und fügte Folgendes an:

"Wir halten fest, dass Sie uns weder die Mieträume übergeben haben, noch Zusagen durch ihren Anwalt einhalten! Darüber hinaus haften Sie bis zur Neuvermietung mit, bis zum 30.06.2015!"

Der Beklagte räumte zunächst nicht, erklärte aber seinerseits mit Schreiben vom 22. Februar 2013 die Kündigung zum 31. Mai 2013 und räumte (spätestens) am 3. Juni 2013. Die Klägerin vermietete ab 15. März 2015 an einen neuen Mieter. Zwei auf Zahlung von Miete und Nutzungsentschädigung für Juni 2013 sowie für den Zeitraum von Juli bis einschließlich November 2013 gerichtete Klagen der Klägerin blieben - bis auf eine Nutzungsentschädigung für den Zeitraum vom 1. bis zum 3. Juni 2013 - ohne Erfolg.

Im vorliegenden Rechtsstreit hat die Klägerin ausgehend von der Monatsmiete von 3.000 € zuzüglich 570 € Umsatzsteuer Zahlung einer Nutzungsentschädigung bzw. eines Kündigungsfolgeschadens für den Zeitraum vom 1. Dezember 2013 bis zum 14. März 2015 in einer Gesamthöhe von 55.162,26 € nebst monatlich gestaffelter Verzugszinsen geltend gemacht.

§ 545 BGB Stillschweigende Verlängerung des Mietverhältnisses

Setzt der Mieter nach Ablauf der Mietzeit den Gebrauch der Mietsache fort, so verlängert sich das Mietverhältnis auf unbestimmte Zeit, sofern nicht eine Vertragspartei ihren entgegenstehenden Willen innerhalb von zwei Wochen dem anderen Teil erklärt. Die Frist beginnt

1. für den Mieter mit der Fortsetzung des Gebrauchs,
2. für den Vermieter mit dem Zeitpunkt, in dem er von der Fortsetzung Kenntnis erhält.

§ 252 BGB Entgangener Gewinn

Der zu ersetzende Schaden umfasst auch den entgangenen Gewinn. Als entgangen gilt der Gewinn, welcher nach dem gewöhnlichen Lauf der Dinge oder nach den besonderen Umständen, insbesondere nach den getroffenen Anstalten und Vorkehrungen, mit Wahrscheinlichkeit erwartet werden konnte.

Entscheidungsgründe 1

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 120/16 :

Die Verlängerung durch stillschweigende Fortsetzung des Mietgebrauchs gemäß § 545 BGB kann grundsätzlich auch nach einer außerordentlichen fristlosen Kündigung erfolgen. Der gemäß § 545 Satz 1 Halbsatz 2 BGB die Verlängerung hindernde Widerspruch kann konkludent, schon vor Beendigung des Mietverhältnisses und damit jedenfalls auch mit der Kündigung erklärt werden. **Eine konkludente Widerspruchserklärung muss jedoch den Willen des Vermieters, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, eindeutig zum Ausdruck bringen.** Denn der Zweck der Vorschrift besteht darin, Rechtsklarheit zwischen den Vertragsteilen darüber zu schaffen, ob der Vertrag fortbesteht oder nicht. Rechtsklarheit kann der Vermieter auch dadurch schaffen, dass er bereits in der Kündigungserklärung den Willen zum Ausdruck bringt, die Fortsetzung des Mietvertrags endgültig abzulehnen. Nicht in jeder außerordentlichen Kündigung kann bereits eine Widerspruchserklärung gesehen werden. Die Entscheidung, ob eine außerordentliche Kündigung des Vermieters bereits die Erklärung beinhaltet, die Fortsetzung des Vertrags abzulehnen, hängt vielmehr von den Umständen des Einzelfalls ab. Maßgebend sind das Gewicht der Kündigungsgründe und die Bedeutung, welche der Vermieter ihnen nach dem Inhalt der Erklärung beigemessen hat (vgl. BGH Urteil vom 16. September 1987 - VIII ZR 156/86 - NJW-RR 1988, 76 und Senatsurteil vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03 - NJW-RR 2006, 1385 Rn. 25; vgl. auch BGH Beschluss vom 21. April 2010 - VIII ZR 184/09 - NJW 2010, 2124 Rn. 7 ff.). In einem Räumungsverlangen kann ebenfalls eine solche konkludente Widerspruchserklärung liegen (vgl. Senatsurteil vom 12. Juli 2006 - XII ZR 178/03 - NJW-RR 2006, 1385 Rn. 25).

Entscheidungs- gründe 2

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 120/16 :

Diesem Schadensersatzanspruch für den streitgegenständlichen Zeitraum stünde im Übrigen selbst eine - hier nicht erfolgte - stillschweigende Verlängerung des Vertragsverhältnisses gemäß § 545 Satz 1 BGB nicht entgegen. Denn auch dann wäre der Mietvertrag durch die ordentliche Kündigung des Beklagten vor dem Ende der ursprünglich vereinbarten festen Vertragslaufzeit beendet worden. Dass die langfristige Vertragsbindung weggefallen ist, beruht jedoch auf der Pflichtverletzung des Beklagten, aufgrund derer die Klägerin zur außerordentlichen Kündigung berechtigt war. Eine (unterstellte) stillschweigende Verlängerung würde diesen Zurechnungszusammenhang nicht unterbrechen, weil auch das mit einer stillschweigenden Vertragsverlängerung einhergehende ordentliche Kündigungsrecht des Beklagten auf dessen vertragswidriges Verhalten zurückzuführen wäre. Vielmehr ist diese Konstellation nicht anders zu beurteilen als der Fall, dass der Vermieter nach der vom Mieter zu vertretenden vorzeitigen Vertragsbeendigung einen Vertrag mit einem Nachmieter abschließt, der dann vertragsgemäß weniger oder auch - seinerseits vertragswidrig - gar nichts mehr zahlt. Auch dort muss der ursprüngliche Mieter dem Grundsatz nach für den Mietausfallschaden des Vermieters aufkommen (vgl. Senatsurteile vom 16. Juli 2003 - XII ZR 65/02 - NJW 2003, 3053 f.; vom 10. Oktober 2001 - XII ZR 307/98 - juris Rn. 8, 40 und vom 20. Juni 2001 - XII ZR 20/99 - juris Rn. 2 ff; RGZ 76, 367, 369; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 13. Aufl. § 542 BGB Rn. 107). Denn die stillschweigende Vertragsverlängerung steht nicht einer einvernehmlichen Aufhebung der festen Vertragslaufzeit gleich, sondern setzt voraus, dass das ursprüngliche Vertragsverhältnis mit seiner zeitlichen Bindung weggefallen ist, und führt kraft gesetzlicher Anordnung ohne übereinstimmenden Willen der Vertragsparteien zur unbefristeten Fortsetzung des Vertragsverhältnisses (vgl. Palandt/Weidenkaff BGB 77. Aufl. § 545 Rn. 10; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 13. Aufl. § 545 BGB Rn. 1).

Urteil des BGH vom 07.03.2018

Aktenzeichen: XII ZR 129/16

Einleitungsfragen:

- a) Wann spricht man von einem Miet-, und wann von einem Pachtvertrag?

Antwort:

Durch einen Pachtvertrag wird einem Pächter ermöglicht, die Früchte und den Ertrag aus dem Pachtgegenstand zu nutzen. Zudem kann man Rechte nur pachten und nicht mieten.

- b) Inwieweit unterscheiden sich Miet-, und Pachtvertrag in der Kündigungsfrist (vgl. § 584 Abs. 1 BGB)?
- c) Kann man ich Ihnen mittels mündlichen Mietvertrages dieses Haus ab morgen für ein Jahr vermieten?
- d) Was versteht man unter einer Schriftformwahrung bei langfristigen Gewerbemietverträgen?

§ 584 BGB

- (1) Ist bei dem Pachtverhältnis über ein Grundstück oder ein Recht die Pachtzeit nicht bestimmt, so ist die Kündigung **nur für den Schluss eines Pachtjahrs** zulässig; sie hat spätestens am dritten Werktag des halben Jahres zu erfolgen, mit dessen Ablauf die Pacht enden soll.

- (2) Dies gilt auch, wenn das Pachtverhältnis außerordentlich mit der gesetzlichen Frist gekündigt werden kann.

§ 550 BGB

Wird der Mietvertrag für längere Zeit als ein Jahr nicht in schriftlicher Form geschlossen, so gilt er für unbestimmte Zeit. Die Kündigung ist jedoch frühestens zum Ablauf eines Jahres nach Überlassung des Wohnraums zulässig.

§ 126 BGB

- (1) Ist durch Gesetz schriftliche Form vorgeschrieben, so muss die Urkunde von dem Aussteller eigenhändig durch Namensunterschrift oder mittels notariell beglaubigten Handzeichens unterzeichnet werden.
- (2) Bei einem Vertrag muss die Unterzeichnung der Parteien auf derselben Urkunde erfolgen. **Werden über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen, so genügt es, wenn jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.**
- (3) Die schriftliche Form kann durch die elektronische Form ersetzt werden, wenn sich nicht aus dem Gesetz ein anderes ergibt.
- (4) Die schriftliche Form wird durch die notarielle Beurkundung ersetzt.

Urteil des BGH vom 07.03.2018

Aktenzeichen: XII ZR 129/16

Leitsätze:

- a) Dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB kann auch gemäß § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB entsprochen werden, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet.

- b) Für die Einhaltung der Schriftform des § 550 Satz 1 BGB ist es dann ausreichend, wenn die Vertragsparteien gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnen. Eines Zugangs dieser Urkunden beim jeweiligen Vertragspartner bedarf es insoweit nicht (Fortführung von

Senatsurteilen BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 und vom 18. Oktober 2000 - XII ZR 179/98 - NJW 2001, 221).

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 129/16 (Teil 1):

Die Parteien streiten um den Fortbestand eines über die Errichtung und den Betrieb einer Photovoltaikanlage geschlossenen Grundstücks-Nutzungsvertrags und über Ansprüche hieraus.

Am 5. März 2012 schloss der Kläger mit dem damaligen Grundstückseigentümer, Herrn K. (im Folgenden: K.), einen "Nutzungsvertrag" über die gesamten Dach- und Freiflächen auf dem Außenbereich eines ehemaligen Kasernengeländes. Nach dem Vertrag sollten dem Kläger diese Flächen zur Verfügung gestellt werden, um dort auf eigene Kosten eine Photovoltaikanlage zu errichten, zu betreiben und zu unterhalten.

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 129/16 (Teil 2):

Der schriftliche Vertragsentwurf des Klägers (hier des Mieters) wurde von dem ursprünglichen Vermieter unterschrieben und sodann dem Kläger per Telefax übermittelt. Der Kläger unterschrieb seinerseits dieses Telefax und faxte es an den damaligen Vermieter zurück.

Die im Original unterschriebenen Exemplare verblieben bei den jeweiligen Unterzeichnern.

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 129/16 :

Jedenfalls für den vorliegenden Fall dürfte die Rechtsauffassung des Berufungsgerichts [und die Einordnung als Mietvertrag] zutreffend sein (vgl. auch Aigner/Mohr ZfIR 2009, 8, 10; Ganter WM 2002, 105, 106 f.; Goecke/Gamon WM 2000, 1309 Fn. 2; Kappler ZfIR 2012, 264, 265; Roth ZfIR 2015, 635, 639 f.). Ob ein Vertrag, mit dem eine Partei der anderen ein Grundstück zur Nutzung überlässt, als Miet- oder Pachtvertrag einzustufen ist, hängt nach § 581 BGB davon ab, ob dem Nutzer neben dem Gebrauch des Grundstücks auch der Genuss der Früchte (§ 99 BGB), soweit sie nach den Regeln einer ordnungsmäßigen Wirtschaft als Ertrag anzusehen sind, zusteht.

Bei der Überlassung eines Grundstücks zum Zwecke der Errichtung und des Betriebs einer Photovoltaikanlage kommt die Annahme einer Rechtsfrucht im Sinne des § 99 Abs. 2 BGB oder eines Falls der mittelbaren Fruchtziehung (§ 99 Abs. 3 BGB) ohnehin nicht in Betracht. Aber auch § 99 Abs. 1 BGB greift nicht ein, weil es sich bei der Elektrizität, die mittels der vom Nutzungsberechtigten selbst zu errichtenden Photovoltaikanlage gewonnen werden soll, um keine unmittelbare Sachfrucht des Grundstücks im Sinne des § 99 Abs. 1 BGB handelt.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 129/16 :

Rechtsfehlerhaft ist die Annahme des Berufungsgerichts, der streitgegenständliche Nutzungsvertrag habe nicht die - nach §§ 578 Abs. 1, 581 Abs. 2 BGB unbeschadet der Einordnung als Miet- oder Pachtvertrag erforderliche - Schriftform des § 550 Satz 1 BGB eingehalten und sei daher gemäß § 550 Satz 2 BGB mit Ablauf eines Jahres nach der Überlassung des Grundstücks ordentlich kündbar gewesen.

Auf der Grundlage der bislang getroffenen Feststellungen kann ein Schriftformmangel nicht bejaht werden. Indem die Vertragsparteien jeweils gleichlautende Vertragsurkunden unterzeichnet haben, ist die Schriftform des § 550 BGB vielmehr unabhängig davon gewahrt, ob diese Vertragsurkunden nach Unterzeichnung in den Herrschaftsbereich der jeweils anderen Vertragspartei gelangt sind.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 129/16 :

aa) Die von § 550 Satz 1 BGB geforderte Schriftform kann nicht nur eingehalten werden, indem die Vertragsparteien dieselbe Urkunde unterzeichnen (§ 126 Abs. 2 Satz 1 BGB). Vielmehr besteht zur Erfüllung des Schriftformerfordernisses auch die Möglichkeit des § 126 Abs. 2 Satz 2 BGB, wonach es genügt, wenn über den Vertrag mehrere gleichlautende Urkunden aufgenommen werden und jede Partei die für die andere Partei bestimmte Urkunde unterzeichnet (vgl. Senatsurteile BGHZ 176, 301 = NJW 2008, 2178 Rn. 34 und vom 18. Oktober 2000 - XII ZR 179/98 - NJW 2001, 221, 222 f.).

bb) Nach der Rechtsprechung des Senats reicht die Einhaltung der bloßen Schriftlichkeit der Erklärungen (sog. äußere Form) zur Wahrung der Schriftform des § 550 BGB aus. Ein Mietvertrag genügt danach auch dann der Schriftform des § 550 BGB, wenn er inhaltsgleich mit den in der äußeren Form des § 126 BGB niedergelegten Vertragsbedingungen nur mündlich oder konkludent abgeschlossen worden ist.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 129/16 :

Die Auslegung von § 550 BGB führt unter Berücksichtigung seines Schutzzwecks und seiner Rechtsfolge zu dem Ergebnis, dass § 550 BGB über die Einhaltung der äußeren Form hinaus nicht das Zustandekommen des Vertrags durch die schriftlich abgegebenen Erklärungen voraussetzt. § 550 BGB dient in erster Linie dem Informationsbedürfnis des Erwerbers, dem durch die Schriftform die Möglichkeit eingeräumt werden soll, sich von Umfang und Inhalt der auf ihn übergehenden Rechte und Pflichten zuverlässig zu unterrichten. Diesen Schutzzweck erfüllt selbst eine nur der äußeren Form genügende Mietvertragsurkunde, in der die von beiden Parteien unterzeichneten Bedingungen des erst später konkludent abgeschlossenen Vertrags enthalten sind. Eine solche Urkunde informiert den Erwerber über die Bedingungen des Mietvertrags, in die er, wenn der Mietvertrag mit diesem Inhalt zustande gekommen ist und noch besteht, eintritt. Auch die zusätzlich mit der Schriftform des § 550 BGB verfolgten Zwecke, die Beweisbarkeit langfristiger Abreden sicherzustellen und die Vertragsparteien vor der unbedachten Eingehung langfristiger Bindungen zu warnen, werden durch die bloße Einhaltung der äußeren Form erfüllt.

Urteil des BGH vom 14.03.2018

Aktenzeichen: XII ZR 31/17

Eingangsfragen:

- a) Wie unterscheidet man eine formularvertragliche Vereinbarung von einer individualvertraglichen Vereinbarung?
- b) Welchen besonderen Prüfungskriterien unterliegen formularvertragliche Vereinbarungen?
- c) Was versteht man darunter, wenn eine Klausel „*intransparent*“ ist?

Bsp.: „Das Mietverhältnis läuft auf unbestimmte Zeit. Es kann frühestens nach zwei Jahren beendet werden“.

Urteil des BGH vom 14.03.2018

Aktenzeichen: XII ZR 31/17

Leitsatz:

Eine Klausel zur automatischen Verlängerung eines Vertrags über Werbeflächen auf Kraftfahrzeugen ist wegen fehlender Transparenz unwirksam, wenn bei Vertragsbeginn nicht eindeutig feststeht, bis wann die Kündigung zur Abwendung der Verlängerung spätestens ausgesprochen werden muss (im Anschluss an Senatsurteil vom 25. Oktober 2017 XII ZR 1/17 NZM 2018,

125).

Urteil des BGH vom 14.03.2018

Aktenzeichen: XII ZR 31/17

Sachverhaltsauszug:

Die Klägerin erwirbt Fahrzeuge, um sie sozialen Organisationen wie Kindergärten kostenlos zur Verfügung zu stellen. Finanziert werden die Fahrzeuge durch Werbeverträge, die die Klägerin mit Sponsoren schließt (so wie hier die Beklagte eine Sponsorin ist).

Urteil des BGH vom 14.03.2018

Aktenzeichen: XII ZR 31/17

Sachverhaltsauszug:

In dem Formularvertrag über Werbeflächen auf einem Anhänger ist unter "*Auftragsbedingungen*" geregelt:

"... Die Werbelaufzeit beginnt mit der Auslieferung des Fahrzeuges an den Vertragspartner. Der Vertrag verlängert sich automatisch ohne Neubeantragung um weitere 5 Jahre, wenn nicht 3 Monate vor Ablauf des Vertrages schriftlich gekündigt wird. ..."

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 31/17 (Teil 1):

Unwirksam ist daher, wie der Senat nach Erlass der angefochtenen Entscheidung bereits entschieden hat (Senatsurteil vom 25. Oktober 2017 - XII ZR 1/17 - NZM 2018, 125), eine Klausel zur automatischen Verlängerung eines Werbevertrags, wenn bei Vertragsbeginn nicht eindeutig feststeht, bis wann die Kündigung zur Abwendung der Verlängerung spätestens ausgesprochen werden muss.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 31/17 (Teil 2):

Nicht eindeutig ist hier allerdings der Vertragsbeginn. Nach dem Inhalt des Formularvertrags beginnt die Werbelaufzeit mit der Auslieferung des Fahrzeugs "an den Vertragspartner". Vertragspartner des hier maßgeblichen Vertrags sind die Parteien des Rechtsstreits. An die Klägerin wird das Fahrzeug vom Hersteller ausgeliefert, um es zunächst mit den Werbetexten zu versehen und für die Übergabe an die Institution / den Verein vorzubereiten. Die Schule ist nicht "Vertragspartner" des Vertrags und auch nicht als solcher bezeichnet, sondern als "Institution/Verein". Ob die Auslieferung an die Klägerin oder die Übergabe an die Schule für den Vertragsbeginn maßgeblich ist, bleibt nach dem Vertragsinhalt letztlich unklar.

Urteil des BGH vom 11.04.2018

Aktenzeichen: XII ZR 43/17

Einleitungsfragen:

- a) Was ist bei Indexklauseln in der Form von automatischen Preisgleitklauseln zu beachten?
- b) Welche Vereinbarungen eines langfristigen Gewerbemietvertrages bedürfen der Schriftform?
- c) Was versteht man unter einer Schriftformheilungsklausel?
- d) Wann kann eine fristlose Kündigung in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden?

Urteil des BGH vom 11.04.2018

Aktenzeichen: XII ZR 43/17

Leitsätze 1 und 2:

- a) Die Änderung der Miete, die auf einer Vertragsklausel beruht, wonach eine Vertragspartei bei Vorliegen einer bestimmten Indexänderung eine Neufestsetzung verlangen kann, unterfällt - anders als bei einer Anpassungsautomatik oder einem einseitigen Änderungsrecht - dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB.

- b) Die vertragliche Änderung der Miete stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar (im Anschluss an Senatsurteile vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 und vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Urteil des BGH vom 11.04.2018

Aktenzeichen: XII ZR 43/17

Leitsätze 3 und 4:

c) Sogenannte Schriftformheilungsklauseln sind mit der nicht abdingbaren Vorschrift des § 550 BGB unvereinbar und daher unwirksam. Sie können deshalb für sich genommen eine Vertragspartei nicht daran hindern, einen Mietvertrag unter Berufung auf einen Schriftformmangel ordentlich zu kündigen (im Anschluss an Senatsurteil vom

27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

d) Die Umdeutung einer fristlosen in eine ordentliche Mietkündigung ist zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächst-möglichen Termin beendet werden soll (im Anschluss an Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361).

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 43/17 (Teil 1):

Die Parteien streiten mit Klage und Widerklage um die (Rück)Zahlung von Miete und dabei darum, ob ihr befristetes Mietverhältnis wegen eines Formmangels vorzeitig ordentlich gekündigt werden konnte.

Mit Vertrag vom 4. Juli 2006 vermietete der Kläger den Beklagten, zwei Rechtsanwälten, Gewerberäume befristet bis zum 31. Dezember 2017 zur Nutzung als Büroräume. In § 9 A Nr. 4 enthielt der Formularvertrag folgende, mit "Leistungsvorbehalt" überschriebene Klausel:

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 43/17 (Teil 2):

„a. Die Grundmiete gem. obigem § 9 A Nr. 1 auf dieser Seite des Mietvertrages gilt ab Vertragsbeginn, sie ist stets die Mindestmiete.

Jede Partei kann eine Neufestsetzung der letztmalig geschuldeten Grundmiete verlangen, wenn sich der Verbraucherpreisindex für Deutschland, Basisjahr 2000 = 100, um mehr als 4 Prozent nach den Feststellungen des statistischen Bundesamtes gegenüber

aa. dem Zeitpunkt des Mietabschlusses oder

bb. der letzten Mietänderung erhöht oder erniedrigt.

(...)

Ein Verlangen nach Mietanpassung unterhalb der vorgenannten Mindestmiete ist ausgeschlossen.

b. Einigen sich die Parteien nicht innerhalb von 6 Wochen ab Eintritt der genannten Indexsteigerung, so erfolgt eine Festsetzung durch einen von der Industrie- und Handelskammer zu benennenden vereidigten Sachverständigen."

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 43/17 (Teil 3):

Außerdem war in § 45 des Formularvertrags das Folgende geregelt:

- "1. Sollte dieser Vertrag oder seine Nebenabreden ganz oder teilweise nicht der Schriftform des § 550 BGB genügen,
- a. so kann keine Partei das vorzeitige Kündigungsrecht des § 550 Satz 2 BGB geltend machen. Beide Parteien verpflichten sich in diesem Fall, alles Notwendige zu tun, um die Schriftform herbeizuführen.
 - b. Das gleiche gilt für Ergänzungen und Nachträge. (...)"

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 43/17 (Teil 1):

- a) Die von §§ 578 Abs. 1 und 2, 550 BGB geforderte Schriftform ist nur gewahrt, wenn sich die für den Abschluss des Vertrags notwendige Einigung über alle wesentlichen Vertragsbedingungen, insbesondere über den Mietgegenstand, die Miete sowie die Dauer und die Parteien des Mietverhältnisses, aus einer von den Parteien unterzeichneten Urkunde oder aus gleichlautenden, von jeweils einer Partei unterzeichneten Urkunden ergibt. Von der Schriftform ausgenommen sind lediglich solche Abreden, die für den Inhalt des Vertrags, auf den die Parteien sich geeinigt haben, von nur nebensächlicher Bedeutung sind. Für Vertragsänderungen gilt nichts anderes als für den Ursprungsvertrag. Sie müssen daher ebenfalls der Schriftform des § 550 BGB genügen, es sei denn, dass es sich um unwesentliche Änderungen handelt (vgl. Senatsurteil vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW 2016, 311 Rn. 12 mwN).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 43/17 (Teil 2):

Die vertragliche Änderung der Miete stellt stets eine wesentliche und - jedenfalls soweit sie für mehr als ein Jahr erfolgt und nicht jederzeit vom Vermieter widerrufen werden kann - dem Formzwang des § 550 Satz 1 BGB unterfallende Vertragsänderung dar. Bei der Miete handelt es sich per se um einen vertragswesentlichen Umstand, der für den von § 550 BGB geschützten potenziellen Grundstückserwerber von besonderem Interesse ist.

Dies gilt umso mehr, als sich Änderungen unmittelbar auf die Möglichkeit des Vermieters zur fristlosen Kündigung wegen Zahlungsverzugs auswirken können (Senatsurteile vom 25. November 2015 - XII ZR 114/14 - NJW

2016, 311 Rn. 17 ff. und vom 27. September 2017 - XII ZR 114/16 - NJW 2017, 3772 Rn. 22, zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 43/17 (Teil 3):

Richtig ist allerdings, dass § 550 BGB nicht eingreift, wenn einer Partei im Mietvertrag bereits die Möglichkeit eingeräumt ist, durch einseitige Willenserklärung eine Vertragsänderung herbeizuführen, und sie dann von dieser Möglichkeit Gebrauch macht. In diesem Fall muss sich allein die ursprüngliche vertragliche Bestimmung am Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB messen lassen, wohingegen die Ausübung des Anpassungsrechts nicht laufzeitschädlich im Sinne des § 550 BGB sein kann.

Der Senat hat dies etwa für die **Ausübung eines Optionsrechts** auf Vertragsverlängerung oder auch für die **vertraglich gestattete einseitige Anpassung von Nebenkostenvorauszahlungen** entschieden (vgl. etwa Senatsurteil vom 5. Februar 2014 - XII ZR 65/13 - NJW 2014, 1300 Rn. 27 ff. mwN).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 43/17 (Teil 4):

Nicht dem Schriftformerfordernis des § 550 Satz 1 BGB unterfällt zudem eine Änderung der Miete, die ihre Grundlage in einer - ihrerseits schriftformbedürftig - vertraglich vereinbarten, automatisch zur Mietanpassung führenden Indexklausel hat (Senatsurteil vom 5. Februar 2014 - XII ZR

65/13 - NJW 2014, 1300 Rn. 32).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 43/17 (Teil 5): - zur Umdeutung der Kündigung -

Zwar kann wegen der unterschiedlichen Rechtsfolgen eine fristlose Kündigung nicht in jedem Falle in eine ordentliche Kündigung umgedeutet werden, wenn die Voraussetzungen für eine fristlose Kündigung nicht vorliegen. Eine Umdeutung ist aber dann zulässig und angebracht, wenn - für den Kündigungsgegner erkennbar - nach dem Willen des Kündigenden das Vertragsverhältnis in jedem Falle zum nächstmöglichen Termin beendet werden soll (Senatsurteil vom 24. Juli 2013 - XII ZR 104/12 - NJW 2013, 3361 Rn. 17 mwN).

Entscheidungs- gründe

Merke aus Verwaltersicht anhand von BGH XII ZR 43/17:

1. Im Gegensatz zu

- a) Erhöhungen aufgrund automatischer Gleitklauseln,
- b) im MV angelegter Optionsausübungen,
- c) der vereinbarten Anpassung von Nebenkostenvorschüssen,

bedarf eine aufgrund eines Verlangens zustande kommende Vereinbarung von Mietparteien eines die Schriftform währenden Nachtrages zum Mietvertrag.

2. Im Zweifel erstellt man einen die Schriftform währenden Nachtrag zum Mietvertrag.

3. Kündigungen werden stets außerordentlich und ordentlich erklärt.

Urteil des BGH vom 18.04.2018

Aktenzeichen: XII ZR 76/17

Fragen:

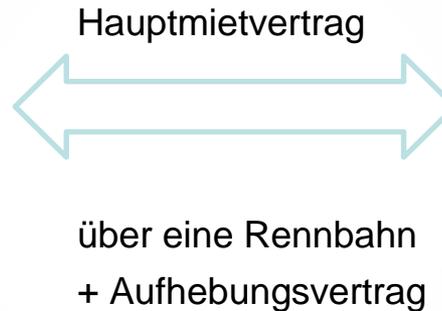
- a) Welcher Form bedarf die rechtsgeschäftliche Aufhebung eines langfristigen und die Schriftform währenden Gewerbemietvertrages?
- b) Sind die Parteien eines Hauptmietvertrages berechtigt, diesen einvernehmlich aufzuheben, wenn der Untermietvertrag mit Wissen und Willen der Hauptmietvertragsparteien geschlossen wurde?
- c) Wie schützt sich ein Untermieter gegen eine Inanspruchnahme durch den Eigentümer?

Urteil des BGH vom 18.04.2018

Aktenzeichen: XII ZR 76/17

Sachverhaltsskizze:

Stadt Frankfurt
Hauptvermieterin
Eig. + Klägerin



M.H. GmbH
Hauptmieterin



Klage auf Räumung
und Herausgabe



Rennverein
Untermieter
Beklagter

Urteil des BGH vom 18.04.2018

Aktenzeichen: XII ZR 76/17

Leitsätze:

- a) Die Parteien eines Mietvertrags können grundsätzlich das Mietverhältnis auch dann jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat.
- b) In diesen Fällen ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags in der Regel nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann.

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 76/17 (Teil 1):

Sachverhalt:

Die klagende Stadt verlangt von dem beklagten Verein die Räumung und Herausgabe des Galopprennbahngeländes in Frankfurt am Main. Widerklagend begehrt der Beklagte die Feststellung der Unwirksamkeit eines zwischen der Klägerin als Vermieterin und der F.H. GmbH als Mieterin des Rennbahngeländes geschlossenen Mietaufhebungsvertrags und eines zwischen der Klägerin und dem Zeugen H. als alleinigem Gesellschafter der F.H. GmbH geschlossenen Vertrags über die Übertragung der Geschäftsanteile an der GmbH auf die Klägerin.

Mit Mietvertrag vom 6. September 2010 vermietete die Klägerin das Rennbahngelände als Pferde-, Golf- und Freizeitsportfläche bis zum 31. August 2024 an die F.H. GmbH. In dem Mietvertrag verpflichtete sich die F.H. GmbH jährlich mindestens fünf Renntage mit jeweils sechs Pferderennen zu veranstalten. Da die F.H. GmbH nicht Mitglied im "Direktorium für Vollblutzucht und Rennen e.V." war und daher keine konzessionierten Pferderennen durchführen konnte, übertrug sie mit einem auf den 6. Dezember 2010 datierten Geschäftsbesorgungsvertrag diese Verpflichtung zur Durchführung von Pferderennen auf der Galopprennbahn auf den Beklagten, der hierfür eine jährliche Vergütung von 216.000 EUR erhalten sollte.

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 76/17 (Teil 2):

Am 5. August 2014 schlossen die Klägerin, der Alleingesellschafter und Geschäftsführer der F.H. GmbH H. und die durch ihn vertretene F.H. GmbH einen notariell beurkundeten Kauf- und Abtretungsvertrag über die Geschäftsanteile des H. an der F.H. GmbH sowie eine Vereinbarung über die Aufhebung des Mietvertrags zwischen der Klägerin und der F.H. GmbH.

Unter dem 4. März 2015 erklärte H. namens der F.H. GmbH gegenüber dem Beklagten die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zum 30. Juni 2015. Mit Schreiben vom 29. Juni 2015 forderte ein Mitarbeiter der Klägerin den Beklagten zur Herausgabe des Rennbahngeländes zum 30. September 2015, hilfsweise zum 31. Dezember 2015, auf und erklärte vorsorglich nochmals die Kündigung des Geschäftsbesorgungsvertrags zu diesen Zeitpunkten.

§ 138 Sittenwidriges Rechtsgeschäft; Wucher

- (1) Ein Rechtsgeschäft, das gegen die guten Sitten verstößt, ist nichtig.
- (2) ...

§ 546 Rückgabepflicht des Mieters

- (1) ...
- (2) Hat der Mieter den Gebrauch der Mietsache einem Dritten überlassen, so kann der Vermieter die Sache nach Beendigung des Mietverhältnisses auch von dem Dritten zurückfordern.

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 76/17 (Teil 1):

Sittenwidrig ist ein Verhalten, das nach seinem Gesamtcharakter, der durch umfassende Würdigung von Inhalt, Beweggrund und Zweck zu ermitteln ist, gegen das Anstandsgefühl aller billig und gerecht Denkenden verstößt (vgl. BGH Urteile vom 15. Oktober 2013 - VI ZR 124/12 - NJW 2014, 1380 Rn. 8 mwN und vom 4.

Juni 2013 - VI ZR 288/12 - NJW-RR 2013, 1448 Rn. 14 mwN). Dafür genügt es im Allgemeinen nicht, dass der Handelnde vertragliche Pflichten oder das Gesetz verletzt oder bei einem anderen einen Vermögensschaden hervorruft. Vielmehr muss eine besondere Verwerflichkeit seines Verhaltens hinzutreten, die sich aus dem verfolgten Ziel, den eingesetzten Mitteln, der zutage tretenden Gesinnung oder den eingetretenen Folgen ergeben kann (vgl. BGH Urteil vom 19. Juli 2004 - II ZR 217/03 - NJW 2004, 2668, 2670).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 76/17 (Teil 2):

Nach dem Grundsatz der Vertragsfreiheit können die Parteien eines Mietvertrags unabhängig von einer vereinbarten Mietzeit das Mietverhältnis jederzeit durch einen Aufhebungsvertrag (§ 311 Abs. 1 BGB) vorzeitig beenden (Staudinger/Rolfs BGB [2018] § 542 Rn. 174; Schmidt-Futterer/Blank Mietrecht 13. Aufl. Anhang zu § 542 BGB Rn. 1). Dies gilt grundsätzlich auch dann, wenn der Mieter einen Untermietvertrag geschlossen oder einem Dritten auf einer anderen rechtlichen Grundlage die Mietsache zur Nutzung überlassen hat. In diesen Fällen kann ein Mietaufhebungsvertrag jedoch dann sittenwidrig sein, wenn für den Vermieter und den Mieter kein vernünftiger Grund für die Beendigung des Mietverhältnisses besteht und der Zweck des Mietaufhebungsvertrags allein darin liegt, dass der Eigentümer wieder Alleinbesitz an dem Mietobjekt erlangt (vgl. KG ZMR 1988, 137 f.).

Entscheidungs- gründe

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 76/17 (Teil 3):

Eine gemeinsame (subjektive) Schädigungsabsicht der vertragsschließenden Parteien reicht zur Annahme einer Sittenwidrigkeit allein noch nicht aus. Erforderlich ist außerdem, dass der Vertrag die Rechtsstellung des Dritten tatsächlich verschlechtert. Ein für den Dritten objektiv nicht nachteiliges Rechtsgeschäft erfüllt den Tatbestand des § 138 Abs. 1 BGB nicht (BGH Urteil vom 28. Oktober 2011 - V ZR 212/10 - NJW-RR 2012, 18 Rn. 10). Deshalb ist der Abschluss eines Mietaufhebungsvertrags dann nicht sittenwidrig, wenn dem Hauptmieter gegen den Dritten ein Kündigungsrecht zusteht, mit dem er dessen Gebrauchsmöglichkeit zeitnah beenden kann (vgl. Bub/Treier/Scheuer/Emmerich Handbuch der Geschäfts- und Wohnraummiete 4. Aufl. Kap. V.A. Rn. 60).

Urteil des BGH vom 27.06.2018

Aktenzeichen: XII ZR 79/17

Leitsatz:

Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, hat dieser auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) zu ersetzen, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf (im Anschluss an BGH

Urteil vom 28. Februar 2018 VIII ZR 157/17 NZM 2018, 320).

Aus dem Sachverhalt BGH XII ZR 79/17:

Der Kläger verlangt von dem Beklagten nach einem beendeten Mietverhältnis Schadensersatz wegen behaupteter Beschädigungen der Mietsache. Der Beklagte begehrt widerklagend die Rückzahlung der Mietkaution.

Der Kläger vermietete dem Beklagten eine Lagerfläche in einer Halle, in der dieser Rennsportfahrzeuge abstellte, wartete und reparierte. Nach Beendigung des Mietverhältnisses erhielt der Kläger das Mietobjekt zurück.

Der Kläger behauptet, der Beklagte habe das Mietobjekt in beschädigtem Zustand zurückgegeben. **Der Fußboden der Halle sei durch Abtropfen von Schmierstoffen und Chemikalien sowie durch das Belassen von Sand, Split und Öl verschmiert, kontaminiert und massiv beschädigt gewesen.** Zudem hätten sich an der Wand Verschmutzungen von verschmierten Fingern bzw. Händen befunden. Zur Beseitigung dieser Schäden habe er 2.902,09 € aufwenden müssen. Eine Frist zur Beseitigung der behaupteten Mängel hatte der Kläger dem Beklagten nicht gesetzt.

§ 280 BGB Schadensersatz wegen Pflichtverletzung

- (1) **Verletzt der Schuldner eine Pflicht aus dem Schuldverhältnis**, so kann der Gläubiger Ersatz des hierdurch entstehenden Schadens verlangen. Dies gilt nicht, wenn der Schuldner die Pflichtverletzung nicht zu vertreten hat.
- (2) Schadensersatz wegen Verzögerung der Leistung kann der Gläubiger nur unter der zusätzlichen Voraussetzung des § 286 verlangen.
- (3) Schadensersatz statt der Leistung kann der Gläubiger nur unter den zusätzlichen Voraussetzungen des § 281, des § 282 oder des § 283 verlangen.

§ 281 BGB Schadensersatz statt der Leistung wegen nicht oder nicht wie geschuldet erbrachter Leistung

- (1) Soweit der Schuldner die fällige Leistung nicht oder nicht wie geschuldet erbringt, kann der Gläubiger unter den Voraussetzungen des § 280 Abs. 1 Schadensersatz statt der Leistung verlangen, **wenn er dem Schuldner erfolglos eine angemessene Frist zur Leistung oder Nacherfüllung bestimmt hat**. Hat der Schuldner eine Teilleistung bewirkt, so kann der Gläubiger Schadensersatz statt der ganzen Leistung nur verlangen, wenn er an der Teilleistung kein Interesse hat. Hat der Schuldner die Leistung nicht wie geschuldet bewirkt, so kann der Gläubiger Schadensersatz statt der ganzen Leistung nicht verlangen, wenn die Pflichtverletzung unerheblich ist.
- (2) Die Fristsetzung ist entbehrlich, wenn der Schuldner die Leistung ernsthaft und endgültig verweigert oder wenn besondere Umstände vorliegen, die unter Abwägung der beiderseitigen Interessen die sofortige Geltendmachung des Schadensersatzanspruchs rechtfertigen.
- (3) Kommt nach der Art der Pflichtverletzung eine Fristsetzung nicht in Betracht, so tritt an deren Stelle eine Abmahnung.
- (4) Der Anspruch auf die Leistung ist ausgeschlossen, sobald der Gläubiger statt der Leistung Schadensersatz verlangt hat.
- (5) Verlangt der Gläubiger Schadensersatz statt der ganzen Leistung, so ist der Schuldner zur Rückforderung des Geleisteten nach den §§ 346 bis 348 berechtigt.

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 79/17 (Teil 1):

Im mietrechtlichen Schrifttum und in der Instanzrechtsprechung ist umstritten, ob der Vermieter **bei Beschädigungen der Mietsache, die der Mieter durch Überschreitung des vertragsgemäßen Gebrauchs** schuldhaft herbeigeführt hat oder die ihm zugerechnet werden können, nach der Rückgabe der Mietsache Schadensersatz unmittelbar nach § 280 Abs. 1 BGB verlangen kann oder sich der Anspruch aus §§ 280 Abs. 1, 281 Abs. 1 BGB ergibt mit der Folge, dass der Vermieter dem Mieter zunächst eine angemessene Frist zur Nacherfüllung setzen muss (vgl. zum Meinungsstand auch Fervers WuM 2017, 429, 430 f.).

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 79/17 (Teil 2):

Der Bundesgerichtshof hat nach Erlass des angefochtenen Urteils diese Streitfrage dahingehend entschieden, dass Schäden an der Sachsubstanz der Mietsache, die durch eine Verletzung von Obhutspflichten des Mieters entstanden sind, auch nach Beendigung des Mietverhältnisses nach §§ 280 Abs. 1, 241 Abs. 2 BGB als Schadensersatz neben der Leistung nach Wahl des Vermieters durch Wiederherstellung (§ 249 Abs. 1 BGB) oder durch Geldzahlung (§ 249 Abs. 2 BGB) vom Mieter zu ersetzen sind, ohne dass es einer vorherigen Fristsetzung des Vermieters bedarf (BGH Urteil vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17 -

NZM 2018, 320 Rn. 9).

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 79/17 (Teil 3):

Für die Abgrenzung zwischen dem Schadensersatzanspruch statt der Leistung nach §§ 281 Abs. 1 Satz 1, 280 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BGB und dem Schadensersatzanspruch neben der Leistung nach § 280 Abs. 1 BGB kommt es nur darauf an, ob die Verletzung einer zur Anwendbarkeit der §§ 281 Abs. 1, 280 Abs. 1 Satz 1, Abs. 3 BGB führenden Leistungspflicht oder die Verletzung einer in § 241 Abs. 2 BGB geregelten vertraglichen Nebenpflicht, bei der sich die Anspruchsvoraussetzungen allein nach § 280 Abs. 1 BGB bestimmen, in Rede steht. Unerheblich ist dabei hingegen, ob der Schadensersatz vor oder nach Rückgabe der Mietsache geltend gemacht wird (BGH Urteil vom 28. Februar

2018 - VIII ZR 157/17 - NZM 2018, 320 Rn. 19).

Aus den Entscheidungsgründen BGH XII ZR 79/17 (Teil 4):

Bei der Verpflichtung des Mieters, die ihm überlassenen Mieträume in einem dem vertragsgemäßen Gebrauch nach Maßgabe von § 538 BGB entsprechenden Zustand zu halten, insbesondere die Räume aufgrund der aus der Besitzübertragung folgenden Obhutspflicht schonend und pfleglich zu behandeln sowie alles zu unterlassen, was zu einer von § 538 BGB nicht mehr gedeckten Verschlechterung führen kann, handelt es sich um eine nicht leistungsbezogene Nebenpflicht im Sinne von § 241 Abs. 2 BGB, deren Verletzung allein nach den in § 280 Abs. 1 BGB geregelten Voraussetzungen eine Schadensersatzpflicht begründet. Das gilt nicht nur für das laufende Mietverhältnis, sondern auch nach dessen Beendigung. Denn der Zustand, in dem sich die Mietsache bei ihrer Rückgabe befindet, ist für die allein in der Rückgabe selbst bestehende Leistungspflicht ohne Bedeutung. § 546 Abs. 1 BGB enthält keine Regelung darüber, in welchem Zustand die Wohnung zurückzugeben ist (BGH Urteil vom 28. Februar 2018 - VIII ZR 157/17 - NZM 2018, 320 Rn. 23 f. mwN; vgl. auch Senatsurteil vom 23. Juni 2010 - XII ZR 52/08 - NJW 2010, 2652 Rn.

18).

III. Themenbereich:

Mietrechtsanpassungsgesetz

MietAnpG

zum 1. Januar 2019

I. Historie

II. Modernisierung

1. Grundzüge der Modernisierung
2. Welche wesentlichen Änderungen sollten nach der Koalitionsvereinbarung auf uns zukommen?
3. Welche Gesetzesänderungen müssen wir aktuell tatsächlich beachten?

III. Mietpreisbremse

1. Grundzüge der Mietpreisbremse
2. Gesetzesänderungen
 - 2.1 Auskunftspflichten des Vermieters
 - 2.2 Rügerecht des Mieters
 - 2.3 Form

I. Historie

➤ 01.05.2013

Mietrechtsänderungsgesetz

insbesondere:

- (energetische) Modernisierung
- Kündigung Zahlungsverzug (Kaution)
- Räumung (Einstweilige Verfügung)
- Contracting
- Kündigungssperrfrist nach Umwandlung
- Mieterhöhung Kappungsgrenze

➤ 01.06.2015

Mietrechtsnovellierungsgesetz

insbesondere:

- Mietpreisbremse
- Bestellerprinzip Makler

➤ 01.01.2019

Mietrechtsanpassungsgesetz

insbesondere:

- Modernisierung
- Herausmodernisieren
- Mietpreisbremse

1. Grundzüge der Modernisierung

Modernisierungen sind für Vermieter interessant, weil

- der Vermieter das Recht hat, den Vertragsgegenstand im Rahmen des gesetzlich Zulässigen einseitig abzuändern. Die Wohnungsbestände können den aktuellen Anforderungen angepasst werden.
- der Vermieter anschließend eine höhere Miete erzielen kann, losgelöst vom System der Vergleichsmiete, orientiert an der Rendite seiner Investitionen.

Was ist eine Modernisierung?

- § 555b: Modernisierungsmaßnahmen sind bauliche Veränderungen,
1. durch die in Bezug auf die Mietsache Endenergie nachhaltig eingespart wird (energetische Modernisierung),
 2. durch die nicht erneuerbare Primärenergie nachhaltig eingespart oder das Klima nachhaltig geschützt wird, sofern nicht bereits eine energetische Modernisierung nach Nummer 1 vorliegt,
 3. durch die der Wasserverbrauch nachhaltig reduziert wird,
 4. durch die der Gebrauchswert der Mietsache nachhaltig erhöht wird,
 5. durch die die allgemeinen Wohnverhältnisse auf Dauer verbessert werden,
 6. die auf Grund von Umständen durchgeführt werden, die der Vermieter nicht zu vertreten hat, und die keine Erhaltungsmaßnahmen nach § 555a sind, oder
 7. durch die neuer Wohnraum geschaffen wird.

Der „Ablauf“ der Modernisierung

- der Vermieter muss die vorgesehene Maßnahme mit einer Frist von mindestens **drei Monaten** dem Mieter ankündigen
- der **Vermieter** muss die Maßnahme **durchführen**
- der Vermieter kann nach der Modernisierung die Miete um **11 % der modernisierungsbedingten Kosten erhöhen**
(Modernisierungsmieterhöhungsschreiben)
- die Erhöhung wird wirksam **zum Beginn des dritten Monats nach Zugang** der wirksamen Mieterhöhung (Verlängerung um sechs Monate, wenn unzutreffend angekündigt)

Reaktionsmöglichkeiten des Mieters

- **Prüfung** der Modernisierungsankündigung, ggf. einstweilige Verfügung möglich
- **Sonderkündigungsrecht** nach Zugang der Modernisierungsankündigung
- **Härteeinwand** des Mieters innerhalb gesetzlicher Fristen nach Eingang der Modernisierungsankündigung möglich
- ggf. **Duldungspflicht** des Mieters
- **Prüfungsrecht** der Mieterhöhung mit Einsichtsrecht in die Rechnungen des Vermieters

2. Welche wesentlichen Änderungen sollten nach der Koalitionsvereinbarung auf uns zukommen?

Anstatt bisher 11 % können zukünftig nur noch 8 % der modernisierungsbedingten Kosten jährlich auf die Mieter umgelegt werden.

Die Miete darf nach einer Modernisierung innerhalb von 6 Jahren nicht um mehr als 3,- € je Quadratmeter steigen.

Für kleinere Modernisierungen wird ein optionales, vereinfachtes Mieterhöhungsverfahren eingeführt.

3. Welche Gesetzesänderungen müssen wir tatsächlich aktuell beachten?

Wie wurden die Ideen des Koalitionsvertrages umgesetzt?

Gesetz zur Ergänzung der Regelungen über die zulässige Miethöhe bei Mietbeginn und zur Anpassung der Regelungen über die Modernisierung der Mietsache (Mietrechtsanpassungsgesetz – MietAnpG)

Anstatt bisher 11 % können zukünftig nur noch 8 % der modernisierungsbedingten Kosten jährlich auf die Mieter umgelegt werden; § 559 Abs. 1 neuer Satz 2 BGB



Der Prozentsatz von 11 % wird auf 8 Prozent abgesenkt.

(Ursprünglich sah der Entwurf der Bundesregierung vor, die jährliche Modernisierungsmieterhöhung von 11 % der Baukosten nur in Gebieten mit Mietpreisbremse in den kommenden fünf Jahren nach Inkrafttreten des Gesetzes auf nur noch 8 % zu senken. Die jetzt aufgrund der Empfehlung des Rechtsausschusses beschlossene Gesetzesfassung sieht keinerlei räumliche oder zeitliche Begrenzung mehr vor.)

Kappungsgrenze bei Modernisierungen § 559 neuer Abs. 3a BGB



Die Miete kann in Zukunft innerhalb von sechs Jahren nach der Mieterhöhung nicht um mehr als 3,- € je Quadratmeter Wohnfläche monatlich steigen.

Sofern die Miete unterhalb von 7,- € je Quadratmeter liegt, darf die Miete infolge einer Modernisierung nur um 2,- Euro innerhalb von 6 Jahren steigen.

Die Mieterhöhung nach dem neuen § 559 BGB berührt nicht die Möglichkeit einer Mieterhöhung nach § 558 BGB!

Exkurs: Mieterhöhung versus Modernisierung (1)

Erst Erhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder erst modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB um 11 %?

1. Ein Vermieter kann vom Mieter unter den Voraussetzungen der §§ 558 ff. BGB die Zustimmung zu einer Erhöhung der Miete bis **zur ortsüblichen Vergleichsmiete ohne Berücksichtigung der modernisierten Ausstattung verlangen** und zeitgleich oder danach, die Modernisierungskosten gemäß §§ 559 ff. BGB auf den Mieter umlegen.

2. Wenn die maßgeblichen Modernisierungsmaßnahmen in der Wohnung des Mieters oder dem vom Mieter bewohnten Gebäudeteil einer Wohnanlage im Zeitpunkt des Zugangs des Zustimmungsverlangens nach §§ 558 ff. BGB bereits abgeschlossen waren, muss sich dem Schreiben des Vermieters hinreichend deutlich entnehmen lassen, dass der nicht modernisierte Zustand der Wohnung der Erhöhung bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete zugrunde gelegt wird.

Exkurs: Mieterhöhung versus Modernisierung (2)

Erst Erhöhung nach § 558 BGB bis zur ortsüblichen Vergleichsmiete oder erst modernisierungsbedingte Mieterhöhung nach § 559 BGB um 11 %?

Wird erst nach § 559 BGB erhöht, bezieht sich die spätere Erhöhung nach § 558 BGB auch auf die frühere Erhöhung:

500 € Ausgangsmiete um 100,- € für neuen Balkon auf 600 € nach § 559. Diese 600 € danach um 15 % nach § 558 auf 690 €. Das geht aber nur, wenn 690 € noch ortsüblich sind.

Wird erst nach § 558 BGB erhöht, ergibt sich folgendes Ergebnis:

500 € Ausgangsmiete um 15 % auf 575 € nach § 558. Dann Erhöhung um 100 € für den neuen Balkon auf 675 € nach § 559.

Vereinfachtes Verfahren nach dem neuen § 559c BGB



Im vereinfachten Verfahren wird teilweise auf Mieterschutz verzichtet. Es soll daher nur bei kleineren Modernisierungsmaßnahmen bis zu einem **Investitionsvolumen von 10.000,- € je Wohnung** zur Anwendung kommen.

Der Vermieter muss bereits in der **Ankündigung angeben, dass er von dem vereinfachten Verfahren Gebrauch macht**. Anderenfalls wüsste der Mieter nicht, dass etwa der Verzicht auf die Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten keinen Fehler der Modernisierungsankündigung darstellt, sondern aufgrund des vereinfachten Verfahrens zulässig ist.

Der **Mieter kann sich nicht auf das Vorliegen einer finanziellen Härte berufen**. Dies schafft Sicherheit für den Vermieter. Wegen der geringen Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren wird dies für den Mieter nicht zu unbilligen Härten führen. **Der Mieter hat im Gegenzug die Sicherheit, in den nächsten fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen aufgrund von Modernisierungsmaßnahmen zahlen zu müssen.**

Ankündigung / Mieterhöhung im Vereinfachten Verfahren nach § 559c BGB

Vorteile des Vermieters:

- er kann in der Modernisierungsankündigung auf die anderenfalls erforderliche Angabe der voraussichtlichen künftigen Betriebskosten verzichten
- die Höhe der fiktiven Instandhaltungskosten werden in diesem Verfahren mit 30 Prozent pauschaliert
- aus Vereinfachungsgründen wird zudem darauf verzichtet, den Zinsvorteil zinsvergünstigter oder zinsloser Darlehen gemäß § 559a Absatz 2 Satz 1 bis 3 BGB zum Abzug zu bringen

(Anders verhält es sich mit Zuschüssen aus öffentlichen Haushaltsmitteln oder mit von Dritten übernommenen Kosten, die gemäß § 559a Absatz 1 BGB bzw. § 559a Absatz 2 Satz 4 BGB auch im vereinfachten Verfahren von den aufgewendeten Kosten abgezogen werden müssen.)

Ankündigung / Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nach dem neuen § 559c BGB

Besonderheiten für den Vermieter:

- er muss angeben, dass er das vereinfachte Verfahren nutzt,
- er muss angeben, welche Modernisierungsmaßnahmen er durchgeführt hat
- er muss angeben, wie hoch die Kosten für diese Maßnahmen insgesamt waren
- verteilen sich die Kosten auf mehrere Wohnungen, so muss er die Verteilung nachvollziehbar berechnen
- werden verschiedene Maßnahmen durchgeführt, so muss er die Kosten auf diese Maßnahmen nur dann aufteilen, wenn auch reine Instandhaltungsmaßnahmen durchgeführt worden sind

Mieterhöhung im vereinfachtes Verfahren nach dem neuen § 559c BGB

Sperrfrist: wird der Höchstbetrag (10.000,- €) ausgeschöpft, so sind in den kommenden fünf Jahren keine weiteren Mieterhöhungen wegen Modernisierungen möglich. Wird der Höchstbetrag durch die erste Modernisierungsmaßnahme nicht ausgeschöpft, so kann der Vermieter innerhalb dieses Zeitraums weitere Modernisierungsmieterhöhungen im vereinfachten Verfahren bis zur Grenze des Höchstbetrags geltend machen. Mieterhöhungen nach § 558 oder § 560 BGB bleiben hiervon unberührt.

Mieterhöhung im vereinfachtes Verfahren nach dem neuen § 559c BGB

Ausnahmen von dieser Sperrfrist:

- Modernisierungen, die der Vermieter aufgrund gesetzlicher Verpflichtungen innerhalb dieser Sperrfrist durchführen muss, wenn er die Verpflichtung bei Geltendmachung der Mieterhöhung im vereinfachten Verfahren nicht kannte oder kennen musste
- Modernisierungsmaßnahmen, die aufgrund eines Beschlusses von Wohnungseigentümern durchgeführt werden, der frühestens zwei Jahre nach Zugang der Mieterhöhungserklärung nach dem vereinfachten Verfahren beim Mieter gefasst wurde

„Herausmodernisieren“: Schadensersatz und Ordnungswidrigkeit nach dem neuen § 559d BGB bzw. des geänderten § 6 WiStG



- die Mieter werden zukünftig vor gezieltem Herausmodernisieren dadurch geschützt, dass die hierzu typischerweise verwandten Vorgehensweisen im Gesetz benannt werden und vermutet wird, dass hierdurch Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt werden, was aufgrund der allgemeinen Vorschriften einen Schadensersatzanspruch begründet (§§ 280 ff. BGB)
- mit dem neu eingefügten § 6 WiStG sollen bauliche Veränderungen, die der Vermieter in missbräuchlicher Weise durchführt, um den Mieter zur Beendigung des Mietverhältnisses zu veranlassen, behördlich mit einer Geldbuße geahndet werden können

„Herausmodernisieren“: Schadensersatz nach dem neuen § 559d BGB

„Es wird vermutet, dass der Vermieter seine Pflichten aus dem Schuldverhältnis verletzt hat, wenn

1. mit der baulichen Veränderung nicht innerhalb von zwölf Monaten nach deren angekündigtem Beginn, oder, wenn Angaben hierzu nicht erfolgt sind, nach Zugang der Ankündigung der baulichen Veränderung begonnen wird,
2. in der Ankündigung nach § 555c Absatz 1 ein Betrag für die zu erwartende Mieterhöhung angegeben wird, durch den die monatliche Miete mindestens verdoppelt würde,
3. die bauliche Veränderung in einer Weise durchgeführt wird, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen, oder
4. die Arbeiten nach Beginn der baulichen Veränderung mehr als zwölf Monate ruhen.

Diese Vermutung gilt nicht, wenn der Vermieter darlegt, dass für das Verhalten im Einzelfall ein nachvollziehbarer objektiver Grund vorliegt.“

„Herausmodernisieren“: Ordnungswidrigkeit nach dem geänderten § 6 WiStG

„(1) Ordnungswidrig handelt, wer in der Absicht, einen Mieter von Wohnraum hierdurch zur Kündigung oder zur Mitwirkung an der Aufhebung des Mietverhältnisses zu veranlassen, eine bauliche Veränderung in einer Weise durchführt oder durchführen lässt, die geeignet ist, zu erheblichen, objektiv nicht notwendigen Belastungen des Mieters zu führen.

(2) Die Ordnungswidrigkeit kann mit einer Geldbuße bis zu hunderttausend Euro geahndet werden.“

Inkrafttreten der Neuregelungen

Das neue Recht tritt nach der vorgesehenen Änderung des Art. 229 EGBGB ab dem Monatsersten nach Verkündung des Mietrechtsanpassungsgesetzes in Kraft.

Das war der **01.01.2019 !**

Inkrafttreten der Neuregelungen

- grundsätzlich gelten die neuen Bestimmungen auch für bei Inkrafttreten bereits bestehende Mietverhältnisse
- es ist auf den Zugang der Modernisierungsankündigung beim Mieter abzustellen. Erfolgt der Zugang noch unter Geltung des alten Rechts, so ist sowohl für die Duldung als auch für die Mieterhöhung das bislang geltende Recht maßgeblich
- hat der Vermieter dem Mieter keine Modernisierungsankündigung zukommen lassen oder entspricht diese nicht den Anforderungen des § 555c BGB, so ist der Vermieter nicht schutzwürdig. In diesem Fall ist das bislang geltende Recht daher nur dann maßgeblich, wenn die Mieterhöhungserklärung noch unter Geltung des alten Rechts zugegangen ist
- auch die Vermutungen in § 559d BGB (Schadensersatz) sind nur anwendbar, wenn das dort beschriebene maßgebliche Verhalten nach dem Inkrafttreten dieses Gesetzes stattgefunden hat

III. Mietpreisbremse

Berlin ist das erste Bundesland, das die **Mietpreisbremse** erlassen hat: **Diese gilt in Berlin seit dem 01.06.2015.** Am 27.04.2015 wurde das Mietrechtsnovellierungsgesetz im Bundesgesetzblatt verkündet und bereits einen Tag später zog Berlin eine entsprechende Verordnung zum Erlass der Mietpreisbremse aus der Schublade.

1. Grundzüge der Mietpreisbremse

Darum geht es...

- Die Mietpreisbremse bewirkt, dass bei **Neuabschluss eines Vertrages** nicht jede beliebige Miethöhe wirksam vereinbart werden kann.
- Werden die Grenzen der Mietpreisbremse überschritten, dann gilt im Fall der **Rüge des Mieters** ab dem Zugang der Rüge nur noch die zulässige Miete als geschuldet.
- Nach Ende der Laufzeit der Mietpreisbremse (Berlin Ende Mai 2020) schuldet der Mieter dann wieder die vormals vereinbarte Miete (Berlin: ab 01.06.2020). Davon geht die derzeit h.M. aus...

Betroffen sind grundsätzlich...

- **Wohnraummietverhältnisse**
- Mischmietverhältnisse mit Schwergewicht auf Nutzung als Wohnung
- Zweit- und Ferienwohnungen (Ausnahme: vorübergehendes Wohnen, s.u.)

Nicht betroffen sind:

- Gewerberaummietverhältnisse

Ausgenommene Wohnraummietverhältnisse

- Kostenmiete
- Studentenwohnheimplätze
- Ferienwohnungen und Wohnraum, der nur zum vorübergehenden Gebrauch vermietet ist (§ 549 Abs. 2 BGB)
- möblierter Wohnraum in einer vom Vermieter selbst bewohnten Wohnung (**eine allgemeine Ausnahme für möblierten Wohnraum gibt es nicht**)

Die Mietpreisbremse gilt nicht

➤ **Neubau**

Als Neubau gelten Wohnungen, die nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet worden sind.

FOLGE: Die MPB gilt für keines der abgeschlossenen Mve.

➤ **Umfassende Modernisierung**

Als umfassend gilt eine Modernisierung nach der Gesetzesbegründung, wenn mehr als ein Drittel der Mittel aufgewendet wurde, die ein vergleichbarer Neubau gekostet hätte.

FOLGE: Die MPB gilt für die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung nicht.

Grenze der Miethöhe bei betroffenen Mietverhältnissen

- **Ortsübliche Vergleichsmiete zzgl. 10 %
(§ 556d BGB)**

„Wird ein Mietvertrag über Wohnraum abgeschlossen, der in einem durch Rechtsverordnung nach Absatz 2 bestimmten Gebiet liegt, so darf die Miete **zu Beginn des Mietverhältnisses die ortsübliche Vergleichsmiete (§ 558 Abs.2) höchstens um 10 % übersteigen.**“

Grenze der Miethöhe bei betroffenen Mietverhältnissen

➤ Vormiete

(§ 556e Abs. 1 BGB)

„Ist die Miete, die der vorherige Mieter zuletzt schuldete (Vormiete), höher als die nach § 556 d Abs. 1 zulässige Miete, so darf eine Miete **bis zur Höhe der Vormiete** vereinbart werden. Bei der Ermittlung der Vormiete **unberücksichtigt** bleiben **Mietminderungen** sowie solche **Mieterhöhungen**, die mit dem vorherigen Mieter innerhalb **des letzten Jahres vor Beginn des Mietverhältnisses vereinbart** worden sind.“

Grenze der Miethöhe bei betroffenen Mietverhältnissen

➤ **Staffelmiete und Indexmiete**

§ 557a Staffelmiete

(4) Die §§ 556d bis 556g sind auf **jede Mietstaffel** anzuwenden. Maßgeblich für die Berechnung der nach § 556d Absatz 1 zulässigen Höhe der zweiten und aller weiteren Mietstaffeln ist statt des Beginns des Mietverhältnisses der Zeitpunkt, zu dem die erste Miete der jeweiligen Mietstaffel fällig wird. Die in einer vorangegangenen Mietstaffel wirksam begründete Miethöhe bleibt erhalten.

§ 557b Indexmiete

(4) Die §§ 556d bis 556g sind nur auf die Ausgangsmiete einer Indexmietvereinbarung anzuwenden.

Grenze der Miethöhe bei betroffenen Mietverhältnissen

➤ Modernisierte Bestandswohnungen (§ 556e Abs. 2 BGB)

„Hat der Vermieter **in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt**, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3 und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre.“

2. Gesetzesänderungen

2.1 Auskunftspflichten des Vermieters

2.2 Rügerecht des Mieters

2.3 Form

2.1 Auskunftspflichten des Vermieters

(§ 556g Abs. 1a BGB)



Soweit der Vermieter die Miete nach der Vormiete oder unter Berücksichtigung von Modernisierungsmaßnahmen bestimmt oder sich auf die Ausnahmen „Neubau“ oder „umfassende Modernisierung“ beruft, hat er dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- **Vormiete** (wie hoch war die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses)
- „normale“ **Modernisierungsmaßnahmen** in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses
- den Umstand, dass es sich um die **erste Vermietung nach umfassender Modernisierung** handelt
- den Umstand, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 **erstmalig genutzt und vermietet** wurde

**Aufklärungsschreiben
Auskunftserteilung (§ 556g Abs. 1a BGB)
vor Neuvermietung
zum Mietrechtsanpassungsgesetz**

der **X GmbH & Co KG**,
(vollständigen Namen und Firmierung des Vermieters eintragen),
geschäftsansässig:
Kaiserdamm 1, 14321 Berlin
(bitte Anschrift einfügen),

aufklärender potentieller Vermieter,

an folgende/n Mietinteressenten:

Herr Alfred und Frau Beta Mustermann
bisher wohnhaft:
Schloßallee 1, 12345 Monopolien
(alle Mieter und bisherige Anschrift einfügen)

informierte potentielle Mietinteressenten,

für folgende/s Wohneinheit Objekt
Kudamm 100, 12345 Berlin, Vorderhaus 3. OG rechts. Wohnungsnummer 007
(exakt die Lage des Objektes beschreiben)

Mir/uns sind jetzt (und vor Mietvertragsabschluss!) von dem aufklärenden potentiellen Vermieter unaufgefordert die Regelungen zur Erteilung der Auskünfte vor Mietvertragsabschluss zur sog. Mietpreisbremse und des zum 01.01.2019 in Kraft getretenen Mietrechtsanpassungsgesetzes bekannt gemacht und im Umfang meiner/unserer Fragen erläutert worden.

Gesetzestext:

§ 556g Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

(1a) Soweit die Zulässigkeit der Miete auf § 556e oder § 556f beruht, ist der Vermieter verpflichtet, dem Mieter vor dessen Abgabe der Vertragserklärung über Folgendes unaufgefordert Auskunft zu erteilen:

- 1. im Fall des § 556e Absatz 1 darüber, wie hoch die Vormiete ein Jahr vor Beendigung des Vormietverhältnisses war,*
- 2. im Fall des § 556e Absatz 2 darüber, dass in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt wurden,*
- 3. im Fall des § 556f Satz 1 darüber, dass die Wohnung nach dem 1. Oktober 2014 erstmals genutzt und vermietet wurde,*
- 4. im Fall des § 556f Satz 2 darüber, dass es sich um die erste Vermietung nach umfassender Modernisierung handelt.*

Danach ist ein Vermieter im Ausgangspunkt berechtigt, bei Neuvermietungen eine Miete in maximaler Höhe der ortsüblichen Vergleichsmiete zuzüglich 10 % zu verlangen. Im konkreten Fall des vorstehenden mich/uns interessierenden Mietobjektes beruft sich die Vermieterseite indes auf einen gesetzlichen Ausnahmetatbestand, der eine höhere Miete rechtfertigt.

„Neubau“ (§ 556f S.1 BGB):

So wurde das Mietobjekt erstmals nach dem 01.10.2014 genutzt und vermietet.

(oder)

„Umfassende Modernisierung“ (§ 556f S.2 BGB):

So handelt es sich um die erste Vermietung nach einer umfassenden Modernisierung (§ 556f Abs. 2 BGB). Dabei war der Umfang der Modernisierung derart umfangreich, dass mindestens ca. 1/3 der Kosten eines Neubaus an Modernisierungskosten aufgewendet wurden.

(oder)

„Vormiete“ (§ 556e Abs. 1 BGB):

Die Miete, die der vorherige Mieter des Mietobjektes zuletzt und in zulässiger Höhe schuldete (=Vormiete), betrug ...€/qm nettokalt/bruttokalt. Die Miete für die Neuvermietung darf bis zur Höhe dieser Vormiete vereinbart werden.

(oder)

„Modernisierung“ (§ 556e Abs 2 BGB):

Hat der Vermieter in den letzten drei Jahren vor Beginn des Mietverhältnisses Modernisierungsmaßnahmen im Sinne des § 555b durchgeführt, so darf die nach § 556d Absatz 1 zulässige Miete um den Betrag überschritten werden, der sich bei einer Mieterhöhung nach § 559 Absatz 1 bis 3a und § 559a Absatz 1 bis 4 ergäbe. Bei der Berechnung nach Satz 1 ist von der ortsüblichen Vergleichsmiete (§ 558 Absatz 2) auszugehen, die bei Beginn des Mietverhältnisses ohne Berücksichtigung der Modernisierung anzusetzen wäre. Dieser Modernisierungszuschlag beträgt ... €/qm.

(Nur den zutreffenden Absatz stehen lassen; die nicht zutreffenden Alternativen streichen)!

Diese Aufklärung habe/n wir/ich zur Kenntnis genommen, bevor mir/uns der Mietvertrag für die vorstehende Wohnung/Immobilie zur Unterschrift vorgelegt wurde.

..., den nebst Uhrzeit: ... Uhr

(Eigenhändige Unterschriften **aller** Mieter)

(§ 556g Abs. 1a BGB)



Rechtsfolgen bei unterlassener Auskunft:

- Soweit der Vermieter die Auskunft nicht erteilt hat, kann er sich **nicht** auf eine nach § 556e oder § 556f **zulässige Miete berufen**. (= Erlaubte Miete daher maximal ortsübliche Miete zzgl. 10 %)
- Hat der Vermieter die Auskunft nicht erteilt und hat diese in der vorgeschriebenen Form nachgeholt, so kann er sich nach 2 Jahren nach Nachholung der Auskunft auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete berufen.
- Hat der Vermieter die Auskunft nicht in der vorgeschriebenen Form erteilt, so kann er sich auf eine nach § 556e oder § 556f zulässige Miete erst dann berufen, wenn er die Auskunft in der vorgeschriebenen Form nachgeholt hat.

Weitere Auskunftsansprüche (unverändert)

§ 556g BGB Rechtsfolgen; Auskunft über die Miete

- (3) Der Vermieter ist auf **Verlangen des Mieters** verpflichtet, **Auskunft** über diejenigen Tatsachen zu erteilen, die für die **Zulässigkeit der vereinbarten Miete** nach den Vorschriften dieses Unterkapitels maßgeblich sind, soweit diese Tatsachen **nicht allgemein zugänglich** sind und der Vermieter hierüber **unschwer Auskunft** geben kann. Für die Auskunft über Modernisierungsmaßnahmen (§ 556e Absatz 2) gilt § 559b Absatz 1 Satz 2 und 3 entsprechend.

2.2 Rügerecht für den Mieter

§ 556g BGB (bisher und unverändert)

(2) Satz 1 (unverändert): Der Mieter kann von dem Vermieter eine nach den §§ 556d und 556e nicht geschuldete Miete nur zurückverlangen, wenn er einen Verstoß gegen die Vorschriften dieses Unterkapitels gerügt hat und die zurückverlangte Miete nach Zugang der Rüge fällig geworden ist.

Satz 2:



Hat der Vermieter eine Auskunft vor der Abgabe der Vertragserklärung erteilt, so muss die Rüge sich auf dies Auskunft beziehen.

2.2 Rügerecht für den Mieter

Nach der alten Gesetzeslage bis zum 31.12.2018 war der Mieter verpflichtet, eine qualifizierte Rüge zu erheben.

Durch die Änderungen gemäß § 556 g Satz 2 BGB ist der Mieter nunmehr nicht mehr verpflichtet, eine Berechnung anzustellen und darzulegen, welche Höhe nach seiner Meinung die erlaubte Miete haben darf.

Der Mieter ist allerdings verpflichtet, die Rüge auf die Auskunft des Vermieters zu beziehen, sofern der Vermieter sich bei der Bildung der Miete auf einen der Ausnahmetatbestände (Vormiete, modernisierte Bestandswohnung, umfassende Modernisierung, Neubau) beruft.

2.3 Form

Für alle Erklärungen der Mietparteien im Zusammenhang mit der Auskunftserteilung gilt die

TEXTFORM

§ 126b BGB

„Ist durch Gesetz Textform vorgeschrieben, so muss eine lesbare Erklärung, in der die Person des Erklärenden genannt ist, auf einem dauerhaften Datenträger abgegeben werden. Ein dauerhafter Datenträger ist jedes Medium, das

1. es dem Empfänger ermöglicht, eine auf dem Datenträger befindliche, an ihn persönlich gerichtete Erklärung so aufzubewahren oder zu speichern, dass sie ihm während eines für ihren Zweck angemessenen Zeitraums zugänglich ist, und
2. geeignet ist, die Erklärung unverändert wiederzugeben.“

